



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 1



Giudice

dott. LUCA PRENDINI

Creditore procedente:

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 16.07.2024

Identificazione beni

Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto n. 6

Dati catastali

NCEU Foglio 25 Particella 610 Sub 2 (D/10) - Sub 3 (A/3)
Sub 1 (BCNC)

TERRENI Foglio 25 Particelle 26-11-27-397-395-39-38

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	16.07.2024	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Lotto	1	
Diritto pignorato	Proprietà quota 22/30	pag. 7
Tipologia beni	Immobile residenziale - accessorio - Terreni agricoli	pag. 10
Ubicazione	Montecchio Maggiore (VI) Via Covolo Alto n. 6	pag. 10
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI) Fg. 25 Particella 610 Sub 1 cat. BCNC Fg. 25 Particella 610 Sub 2 cat. D/10-Sub 3 cat. A/3 C.T. Fg. 25 Particelle 26-11-27-397-395-39-38	pag. 27
Metri quadri commerciali	Sub 3 mq 258.00 - Sub 2 mq 584.00	pag. 24
Stato manutentivo	Sufficiente/Scarso	pag. 26
Situazione urbanistico/edilizia/ catastale	Difforme	pag. 37
Valore di mercato OMV Quota 1/1	euro 355.500,00	pag. 62
Valore di mercato OMV Quota 22/30	euro 260.700,00	pag. 62
Date/valori comparabili reperiti	Nessuno	
Valore di vendita forzata proposto quota 1/1	euro 220.290,00	pag. 63
Valore di vendita forzata proposto quota 22/30	euro 161.500,00	pag. 63
Valore offerta minima -25%	euro 121.125,00	
Vendibilità/appetibilità	Scarsa	pag. 63
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 63
Occupazione	occupato	pag. 58
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 58



Problemi particolari - informazioni

utili - criticità

Abusi edilizi

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratti di mappa Fg. 25 Particelle 610-26-11-27-397-395-39-38
- Allegato 03 Planimetrie catastali Fg. 25 Particella 610 Sub 3 e Sub 2
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 25 Particelle 610-26-11-27-397-395-39-38
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Agenzia delle Entrate verifica contratti di locazione
- Allegato 10 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 11 Certificati di residenza, stato famiglia ed estratti atti di matrimonio
- Allegato 12 Verbale d'incarico 02.11.2023
- Allegato 13 Giuramento telematico 08.11.2023
- Allegato 14 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. 10
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI	
	COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 10
2.2	Descrizione della zona	pag. 11
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 11
2.4	Caratteristiche strutturali e di finitura generale	pag. 23
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 26
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 26
2.7	Certificazione energetica	pag. 27
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 27
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 28
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 32
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 37
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 37
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 37
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	pag. 41
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 47
6.2	Titoli edilizi	pag. 52
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 53
6.4	Abusi	pag. 53
6.5	Diffomità edilizie e catastali	pag. 55
6.6	Perimetro del mandato	pag. 56
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 57



7.2	Occupazione	pag. 58
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 58
8.2	Trascrizioni	pag. 58
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione - Fabbricati	pag. 59
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 59
9.3	Determinazione del costo di costruzione deprezzato	pag. 60
9.4	Valore di mercato	pag. 60
9.5	Metodo di valutazione - Terreni agricoli	pag. 61
9.6	Determinazione del valore a base d'asta	pag. 61
9.7	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 63
9.8	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 63
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATI	pag. 64



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. 12 - 13), 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 – 10.06.2024	Richiesta certificazioni presso i Comuni interessati
08.11.2023 – 10.06.2024	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 – 10.06.2024	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
08.11.2023 – 10.06.2024	ricerche, verifiche e acquisizioni in via telematica di contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate
08.11.2023 – 10.06.2024	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.



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – VIA COVOLO ALTO n. 6

LOTTO 1

Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE
--------	---

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. 6

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

Foglio 25 - Particella 610 Sub 3

Piano T-1-2 - Cat. A/3 - Classe 1 - Consistenza vani 9,5 - Superficie catastale mq 232.00 -
Rendita catastale euro 667,26

B. Accessori agricoli

Foglio 25 - Particella 610 Sub 2

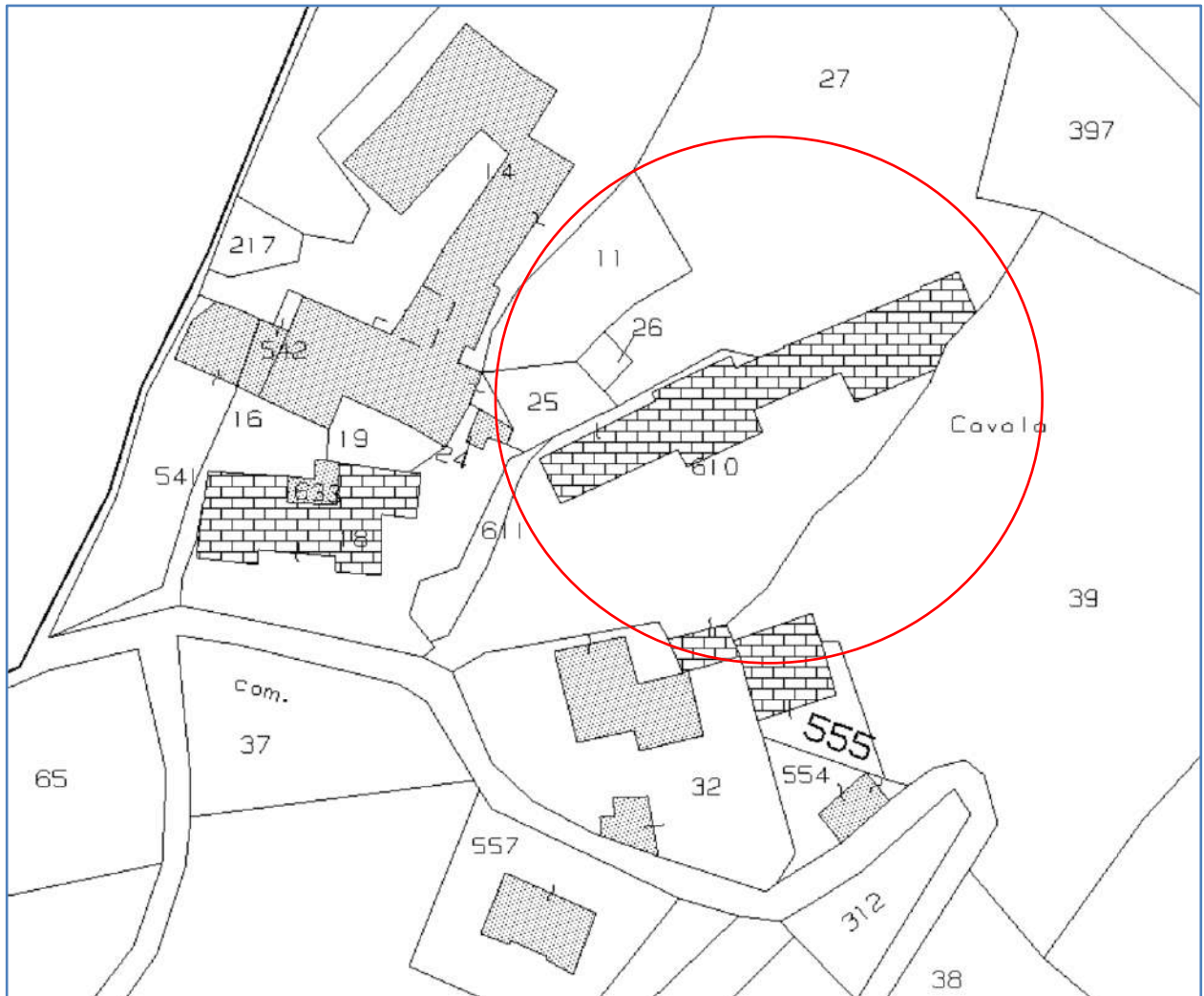
Piano T-1-2 - Cat. D/10 - Rendita catastale euro 1.204,00

C. Area di corte - Bene Comune Non Censibile

Foglio 25 - Particella 610 Sub 1

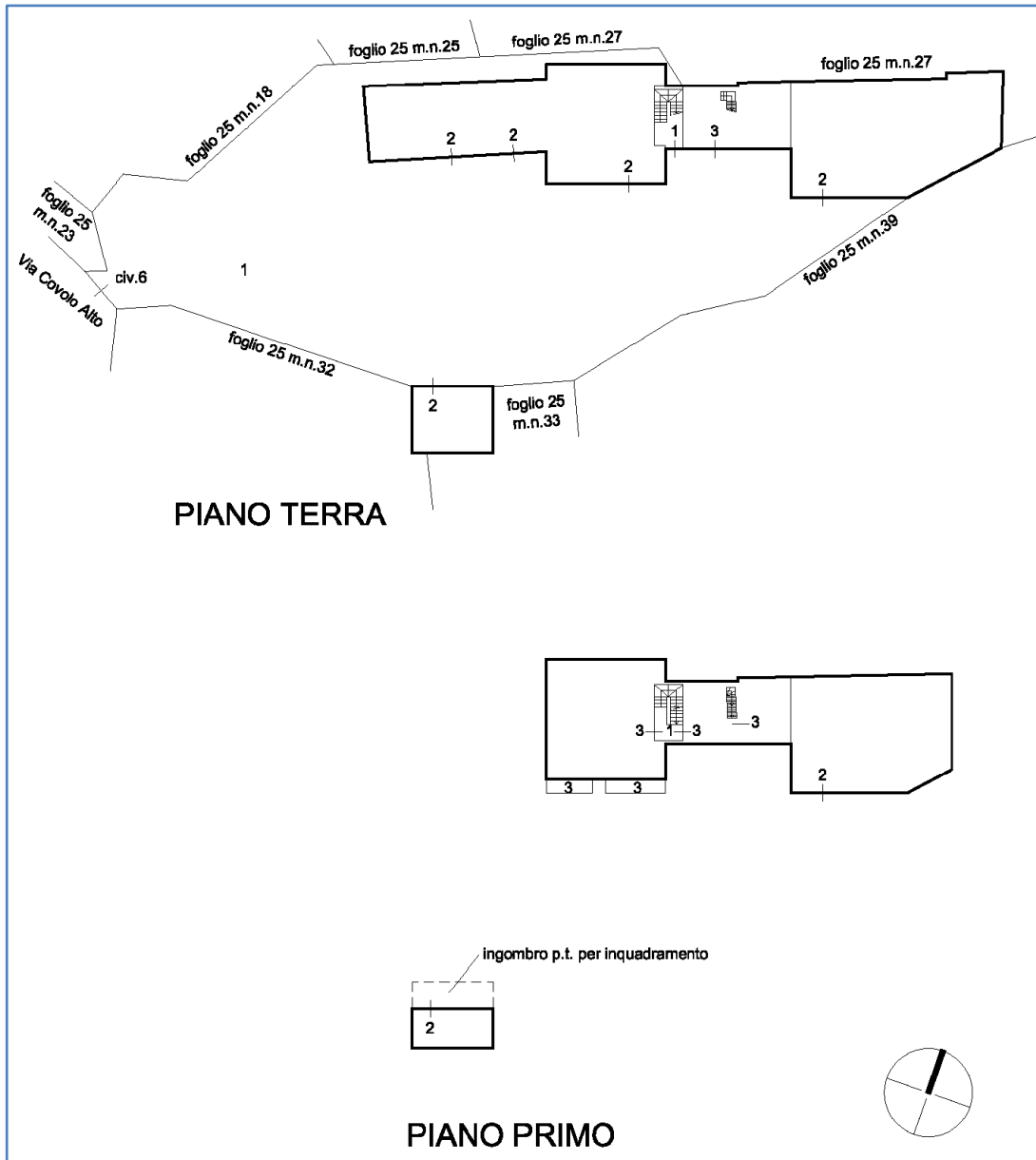
Piano T-1-2





Estratto di mappa Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 25 Particella 610





Elaborato planimetrico Foglio 25 Particella 610

Coerenze e confini NESO: A.U.I. particelle 25-27 - A.U.I. particella 39 - A.U.I. particelle 33-32 - Via Covolo Alto e A.U.I. particelle 23-18.

Beni immobili di proprietà di:

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati 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 $\frac{1}{2}$ 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. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili ed i terreni agricoli sono ubicati nel Comune di Montecchio Maggiore (VI) in via Covolo Alto n. 6, in zona periferica, a circa km. 6.00 dal centro urbano, i fabbricati sono adiacenti ad una strada secondaria con buone possibilità di parcheggio nelle vicinanze.





Vista aerea via Covolo Alto n. 6 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 BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono:

- un immobile residenziale che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, parzialmente ristrutturato nei primi anni '70, che si compone di n. 2 unità abitative, entrambe catastalmente identificate al Fg. 25 Particella 610 Sub 3;
- n. 3 ricoveri attrezzi agricoli, portico, stalle, cantine con soprastante fienile;
- un fabbricato ex porcile, magazzino e legnaia;
- terreni agricoli.

di cui vengono di seguito inserite le relative caratteristiche descrittive.





01. Prospetto principale - Ingresso



02. Prospetto principale - Portico



03. Prospetto principale

Catasto Fabbricati Fg. 25 Particella 610 Sub 3

L'appartamento al piano terra, situato nella parte destra del vano scala comune, si presenta in scarso stato manutentivo, l'accesso avviene sia attraverso il vano scala comune, sia direttamente dall'area di corte, è composto da ingresso/soggiorno, con altezza di circa m. 2.56, cucina, con altezza di circa m. 2.51, scala di accesso al piano primo dove si trovano una camera doppia, accessibile anche dal vano scala comune, bagno finestrato e scala di accesso alla soffitta, una camera doppia, entrambe con altezza di circa m. 2.32.





04. Soggiorno



05. Cucina



06. Piano Primo - Camera doppia



07. Piano primo - Camera doppia



08. Piano secondo - Soffitta



L'appartamento al piano primo, situato nella parte sinistra del vano scala comune, è composto da ingresso, soggiorno ed angolo cottura in un unico locale, n. 2 terrazzi, bagno, camera doppia con terrazzo, camera singola e ripostiglio, l'altezza rilevata è di circa m. 2.67. Al piano secondo, raggiungibile attraverso il vano scala comune, si trova una soffitta con tetto in andamento, con altezza rilevata minima di circa m. 1.08 ed altezza massima di circa m. 2.25.



09. Piano primo - Ingresso/Soggiorno



10. Piano primo - Cucina



11. Piano primo - Bagno



12. Piano primo - Camera doppia





13. Piano primo - Camera singola



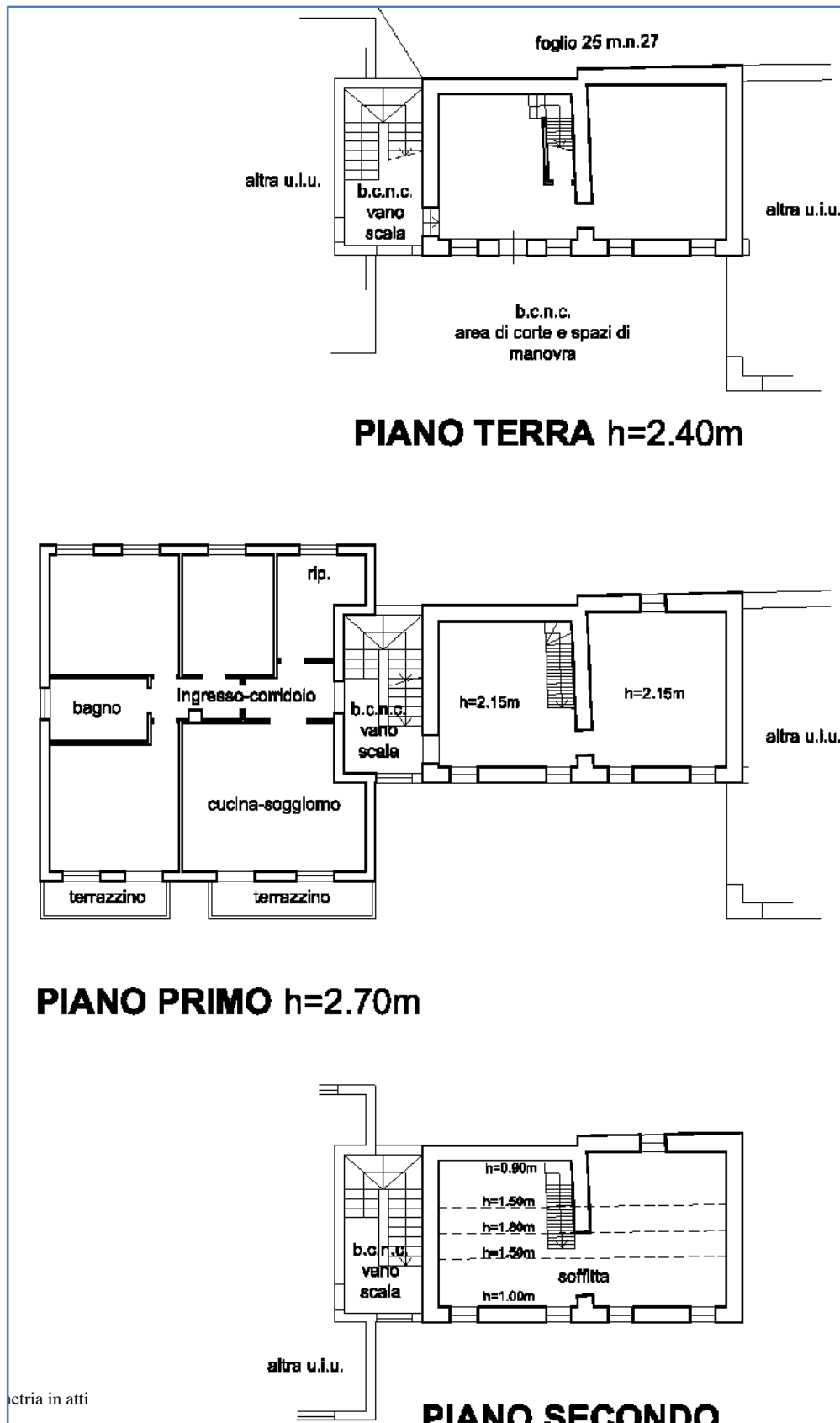
14. Piano primo - Lavanderia



15. Piano secondo - Soffitta

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





Planimetria catastale Fg. 25 Particella 610 Sub 3 - Pianta Piano Terra - P1 - P2



Catasto Fabbricati Fg. 25 Particella 610 Sub 2

L'unità immobiliare catastalmente identificata al Sub 2 comprende: al piano terra n. 3 ricoveri attrezzi agricoli, al piano secondo soffitta, situati nella parte sinistra rispetto all'unità residenziale; portico, stalle, cantine e fienile, situati nella parte destra rispetto all'unità residenziale; situato al lato opposto dei fabbricati sopra descritti, un fabbricato, sviluppato su 2 piani fuori terra ed un piano interrato, il piano terra ad uso porcile e forno, entrambi in disuso, ed al piano primo magazzino e legnaia.



16. Prospetto Sud



17. Prospetto Sud - Ricoveri attrezzi agricoli



18. Prospetto ex porcile e forno



All'interno del ricovero attrezzi, sottostante l'unità residenziale piano primo, sono stati ricavati, in assenza di autorizzazione, una camera, un bagno ed un ripostiglio, sono state inoltre modificate le forometrie del prospetto.



19. Piano Terra - Camera



20. Piano Terra - Bagno



21. Piano Terra - Ripostiglio



22. Piano Terra - Ricovero attrezzi agricoli



Nella parte destra rispetto all'unità residenziale, sono situate al piano terra stalle, cantine ed un portico, al piano primo, un fienile non accessibile per problemi di sicurezza, al piano secondo, soprastante l'unità residenziale del piano primo, una soffitta con tetto in andamento, con altezza rilevata minima di circa m. 1.70 ed altezza massima di circa m. 2.48.



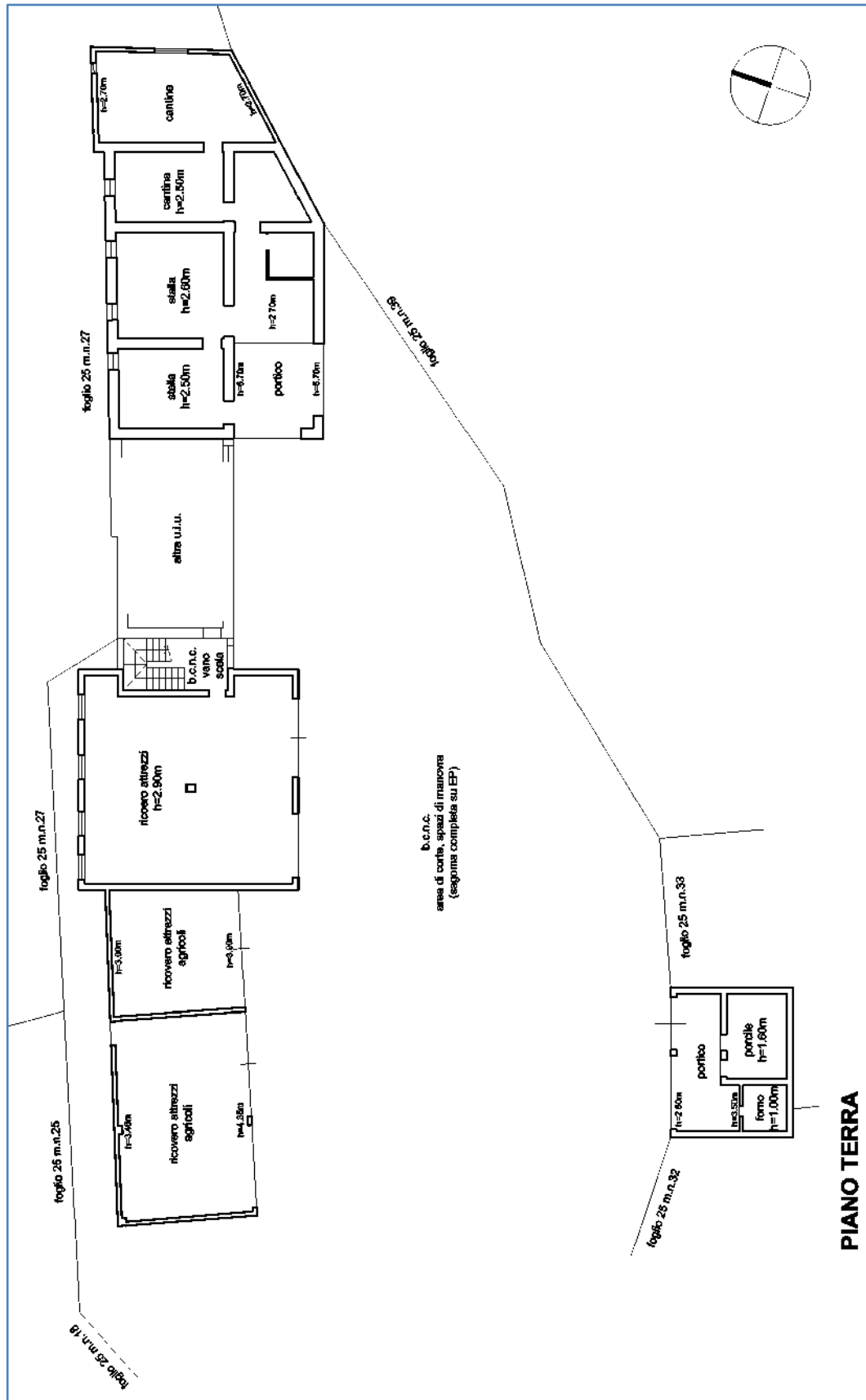
23. Prospetto Sud - Portico



24. Piano Terra - Stalla

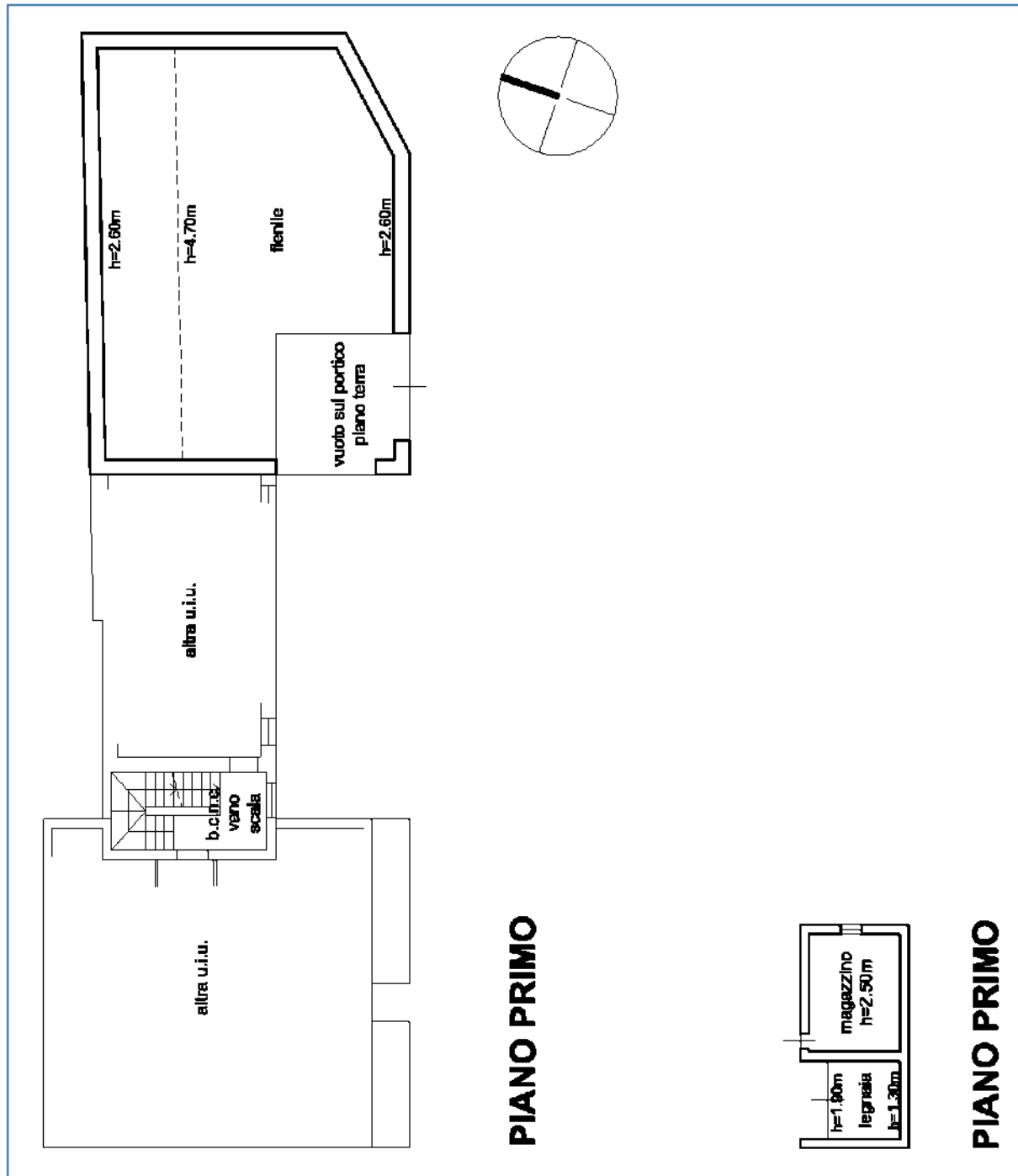
Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 03)



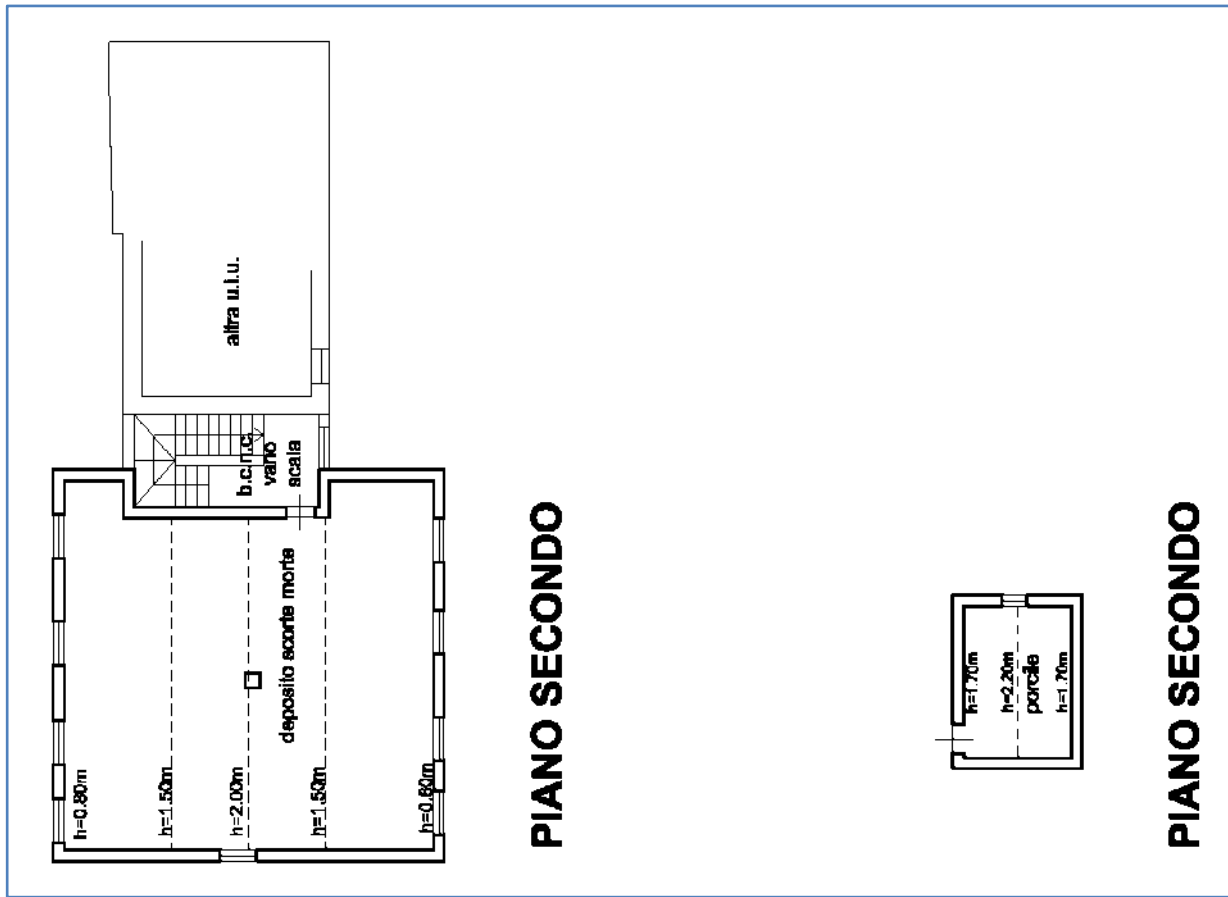


Planimetria catastale Fg. 25 Particella 610 Sub 2 - Pianta Piano Terra





Planimetria catastale Fg. 25 Particella 610 Sub 2 - Pianta Piano Primo

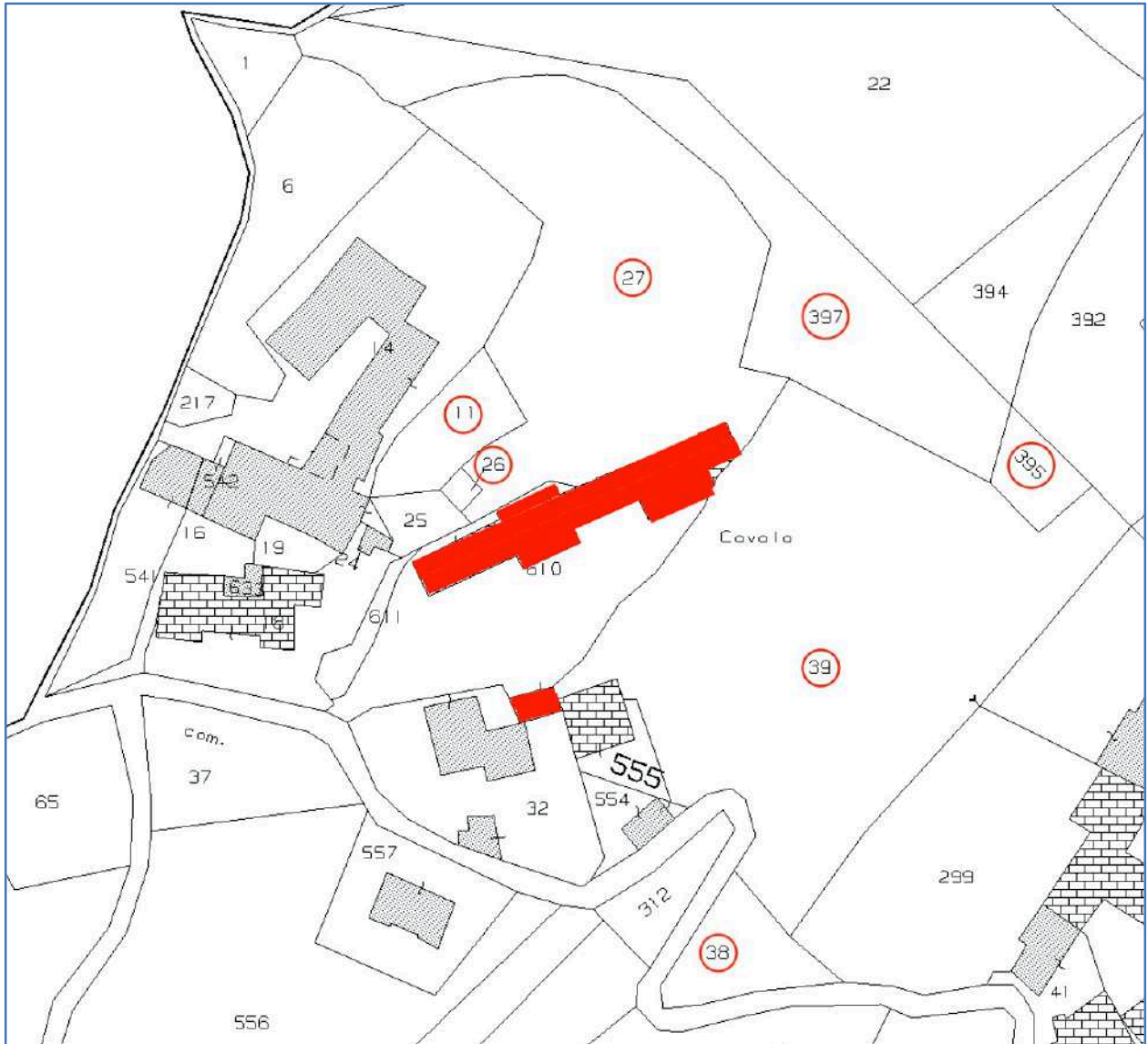


Planimetria catastale Fg. 25 Particella 610 Sub 2 - Pianta Piano Secondo

Catasto Terreni Fg. 25 Particelle 26-11-27-397-395-39-38

I terreni agricoli sono situati nelle immediate vicinanze dei fabbricati sopra descritti, sono coltivati, di forma irregolare e di varie dimensioni, sono accessibili da via Covolo Alto sia attraverso la Particella 610 in cui sono ubicati i fabbricati, sia attraverso la Particella 39.





Estratto di mappa Catasto Terreni Fg. 25 Particelle 26-11-27-397-395-39-38

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 RESIDENZIALE – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato a destinazione residenziale ed accessoria agricola a 3 piani fuori terra	sufficienti
Fondazioni	Non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in latero-cemento ed in legno	sufficienti



Copertura	Tetto a falde in laterocemento con sovrastante manto di copertura	sufficienti
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	sufficienti
Androni e scale		sufficienti
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	scarse

La superficie commerciale lorda dei locali, per l'unità identificata al Sub 3 è complessivamente pari a circa mq 258.00, per l'unità identificata al Sub 2 è complessivamente pari a circa mq 584.00, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

UNITA' RESIDENZIALE Fg. 25 Particella 610 Sub 3

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Terra	58.00	1.00	58.00
Piano Primo	58.00	1.00	58.00
Soffitta	58.00	0.30	17.40
Vano scala	15.40	1.00	15.40
Piano Primo	106.00	1.00	106.00
Terrazzi	11.00	0.30	3.31
Superficie commerciale			258.11
Superficie commerciale arrotondata			258.00

UNITA' ACCESSORIA Fg. 25 Particella 610 Sub 2

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Terra - Ricoveri attrezzi agricoli	216.00	1.00	216.00
Piano Terra - Portico	20.00	0.50	10.00



Piano Terra - Stalle e cantine	128.00	1.00	128.00
Piano Primo - Fienile	128.00	1.00	128.00
Piano Secondo - Soffitta	106.00	0.30	31.80
Piano Terra - Fabbricato ex porcile	44.00	1.00	44.00
Piano Primo - Fabbricato ex porcile	25.90	1.00	25.90
Superficie commerciale			583.70
Superficie commerciale arrotondata			584.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	sufficienti
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	sufficienti
Infissi interni	porte	in legno	sufficienti
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetrocamera vetro singolo balconi in legno	sufficienti scarse sufficienti
Pavimenti		piastrelle di ceramica	sufficienti
Rivestimenti	bagno	piastrelle di ceramica	sufficienti

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	sufficienti
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	sufficienti
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	a radiatori		sufficienti
Impianto di raffrescamento	presente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		



Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, w.c., bidet e doccia	sufficienti
Altri impianti	assenti		

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare, catastalmente identificata al Sub 3 piano terra, oggetto di pignoramento, si ritiene che il grado delle finiture presenti siano, considerando lo stato di vetustà, di livello scarso.

Relativamente all'unità immobiliare, catastalmente identificata al Sub 3 piano primo, oggetto di pignoramento, si ritiene che il grado delle finiture presenti siano, considerando lo stato di vetustà, di livello sufficiente.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente sufficiente.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

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

Relativamente agli impianti presenti si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tradizionale a radiatori con impianto autonomo.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, si effettua attraverso la caldaia autonoma installata.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Presente sull'unità immobiliare sita al piano primo.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria.



2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato è stato emesso in data 02.04.2024 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo F (Allegato n. 8).

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 n. 6

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

Foglio 25 - Particella 610 Sub 3

Piano T-1-2 - Cat. A/3 - Classe 1 - Consistenza vani 9,5 - Superficie catastale mq 232.00 - Rendita catastale euro 667,26

Foglio 25 - Particella 610 Sub 2

Piano T-1-2 - Cat. D/10 - Rendita catastale euro 1.204,00

Foglio 25 - Particella 610 Sub 1

Piano T-1-2 cat. BCNC

Terreni Identificati al Catasto Terreni Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 11

Qualità seminativo - Classe 5 - Superficie are 03.01 - R.D. euro 1,01 - R.A. euro 1,09

Foglio 25 - Particella 26

Qualità incolto ster. - Superficie are 00.26

Foglio 25 - Particella 27

Qualità bosco ceduo - Classe 2 - Superficie are 25.82 - R.D. euro 2,67 - R.A. euro 0,53

Foglio 25 - Particella 38

Qualità Porzione AA uliveto - Classe U - Superficie are 02.72 - R.D. euro 0,35 - R.A. euro 0,28

Qualità Porzione AB seminativo - Classe 5 - Superficie are 00.51 - R.D. euro 0,17 - R.A. euro 0,18

Foglio 25 - Particella 39

Qualità Porzione AA vigneto - Classe 1 - Superficie are 32.00 - R.D. euro 40,49 - R.A. euro 23,96

Qualità Porzione AB seminativo - Classe 6 - Superficie are 08.77 - R.D. euro 1,81 - R.A. euro 2,72



Foglio 25 - Particella 395

Qualità Porzione AA vigneto - Classe 1 - Superficie are 01.00 - R.D. euro 1,27 - R.A. euro 0,75

Qualità Porzione AB seminativo arbor. - Classe 6 - Superficie are 00.90 - R.D. euro 0,19 - R.A. euro 0,28

Foglio 25 - Particella 397

Qualità Porzione AA vigneto - Classe 1 - Superficie are 11.00 - R.D. euro 13,92 - R.A. euro 8,24

Qualità Porzione AB seminativo - Classe 7 - Superficie are 03.60 - R.D. euro 0,37 - R.A. euro 0,93
risultano intestate a:

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 $\frac{1}{2}$ 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.

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 610 Sub 3 - Sub 2

Dal 08.03.2013

COSTITUZIONE del 08/03/2013 Pratica n. VI0066524 in atti dal 08/03/2013 COSTITUZIONE (n. 1322.1/2013)

Dal 28.02.2014

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/02/2014 Pratica n. VI0028079 in atti dal 28/02/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6266.1/2014)



Dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 11

Dall'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 31.12.1974

Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 26

Dall'impianto meccanografico - Fabbricato Rurale

Impianto meccanografico del 31.12.1974

Dal 13.06.2017

TABELLA DI VARIAZIONE del 13/06/2017 Pratica n. VI0054330 in atti dal 13/06/2017 (n. 467.1/2017)

Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 27

Dall'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 31.12.1974

Dal 09.03.2007

Foglio 25 - Particella 27

Qualità Porzione AA Prato - Classe 3 - Superficie are 15.26

Qualità Porzione AB Bosco Ceduo - Classe 2 - Superficie are 11.19

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VI0106917 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE
DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 26738.1/2007)

Dal 09.12.2010

Qualità Porzione Bosco Ceduo - Classe 2 - Superficie are 26.45

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/12/2010 Pratica n. VI0399115 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 3229.1/2010)

Dal 14.12.2011

Foglio 25 - Particella 27

Qualità Porzione AA Uliveto - Classe U - Superficie are 07.00

Qualità Porzione AB Bosco Ceduo - Classe 2 - Superficie are 19.45



Dal 26.06.2012

Foglio 25 - Particella 27

Qualità Porzione AA Uliveto - Classe U - Superficie are 07.00

Qualità Porzione AB Bosco Ceduo - Classe 2 - Superficie are 18.82

TABELLA DI VARIAZIONE del 02/05/1986 Pratica n. VI0138444 in atti dal 26/06/2012 (n. 830.1/1986)

Dal 09.12.2014

Foglio 25 - Particella 27

Qualità Porzione Bosco Ceduo - Classe 2 - Superficie are 25.82

Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 38

Dall'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 31.12.1974

Dal 10.12.2019

Foglio 25 - Particella 38

Qualità Porzione AA Uliveto - Classe U - Superficie are 02.72

Qualità Porzione AB Seminativo - Classe 5 - Superficie are 00.51

TABELLA DI VARIAZIONE del 17/06/2019 Pratica n. VI0139436 in atti dal 10/12/2019
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5123.1/2019)

Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 39

Dall'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 31.12.1974

Dal 09.03.2007

Foglio 25 - Particella 39

Qualità Porzione AA Vigneto - Classe 1 - Superficie are 32.00

Qualità Porzione AB Seminativo - Classe 6 - Superficie are 08.77

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VI0106918 in atti dal 09/03/2007
TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 26739.1/2007)



Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 395

Dall'impianto meccanografico

Foglio 25 - Particella 2 di ettari 1.50.18

Impianto meccanografico del 31.12.1974

Dal 24.03.1972

Foglio 25 - Particella 395 di are 01.90

FRAZIONAMENTO del 24/03/1972 in atti dal 09/08/1985 (n. 74081)

Dal 09.03.2007

Foglio 25 - Particella 395

Qualità Porzione AA Vigneto - Classe 1 - Superficie are 01.00

Qualità Porzione AB Seminativo arbor - Classe 6 - Superficie are 00.90

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VI0106953 in atti dal 09/03/2007
TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 26766.1/2007)

Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 397

Dall'impianto meccanografico

Foglio 25 - Particella 22 di are 57.19

Impianto meccanografico del 31.12.1974

Dal 24.03.1972

Foglio 25 - Particella 397 di are 14.60

FRAZIONAMENTO del 24/03/1972 in atti dal 09/08/1985 (n. 74081)

Dal 09.03.2007

Foglio 25 - Particella 397

Qualità Porzione AA Vigneto - Classe 1 - Superficie are 11.00

Qualità Porzione AB Seminativo - Classe 7 - Superficie are 03.60

TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VI0106955 in atti dal 09/03/2007
TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 26768.1/2007)



3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particella 610 Sub 3 - Sub 2

Situazione degli intestati dal 08.03.2013

Dati derivanti da:

Atto di donazione con riserva 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 20.11.2015

Dati derivanti da:

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

sede di Vicenza Volume

Situazione degli intestati dal 28.01.2016



Dati derivanti da:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/01/2016 Pubblico ufficiale
MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Sede VICENZA (VI) Registrazione - R.U. DI
Voltura n. 17629.1/2016 - Pratica n. VI0139967 in atti dal 19/12/2016.

Sede

Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particelle 11-26-27-38-39

Titoli antecedenti

Titoli antecedenti - 01.01.1970



Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 35 n. 15 registrato in data 16/10/1970 - Voltura n. 73781 in atti dal 09/08/1985

Situazione degli intestati dal 07.05.1971

nato a Montecchio Maggiore (VI) il 01.11.1930

Dati derivanti da:

Atto del 07/05/1971 Pubblico ufficiale BERTUZZO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 9481 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 1705 registrato in data 24/05/1971 - Voltura n. 90581 in atti dal 17/08/1985

Situazione degli intestati dal 22.08.1980

Dati derivanti da:

Atto del 22/08/1980 Pubblico ufficiale SEGALLA G Sede THIENE (VI) Repertorio n. 73896 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 3 n. 2536 registrato in data 01/09/1980 - Voltura n. 52386 in atti dal 10/06/1986

Situazione degli intestati dal 20.11.2015



Dati derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA
Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234
registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 17627.2/2016
- Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

Situazione degli intestati dal 28.01.2016

Dati derivanti da:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/01/2016 Pubblico ufficiale Sede
MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Sede VICENZA (VI) Registrazione - R.U. DI
Voltura n. 17629.1/2016 - Pratica n. VI0139967 in atti dal 19/12/2016.

Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particelle 395-397

Titoli antecedenti - 24.03.1972

Dati derivanti da:

Atto del 24.03.1972 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio
n. 19269 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 26 n. 303 registrato in data 10.04.1972
- Voltura n. 74181 in atti dal 09/08/1985.



Situazione degli intestati dal 22.08.1980

Dati derivanti da:

Atto del 22/08/1980 Pubblico ufficiale SEGALLA G Sede THIENE (VI) Repertorio n. 73896 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 3 n. 2536 registrato in data 01/09/1980 - Voltura n. 52386 in atti dal 10/06/1986.

Situazione degli intestati dal 25.02.1982

Dati derivanti da:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/02/1982 - Voltura n. 9914.1/2010 - Pratica n. VI0159457 in atti dal 23/06/2010.

20.11.2015

Dati derivanti da:

Denuncia di successione del 20/11/2015 Pubblico ufficiale Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234 registrato in data



21/11/2016 - SUCCESSIONE DI
VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

Voltura n. 17627.2/2016 - Pratica n.

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 degli immobili.

4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo sono state riscontrate numerose difformità tra lo stato dei luoghi e la 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.

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 difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale, così come meglio descritte di seguito.

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



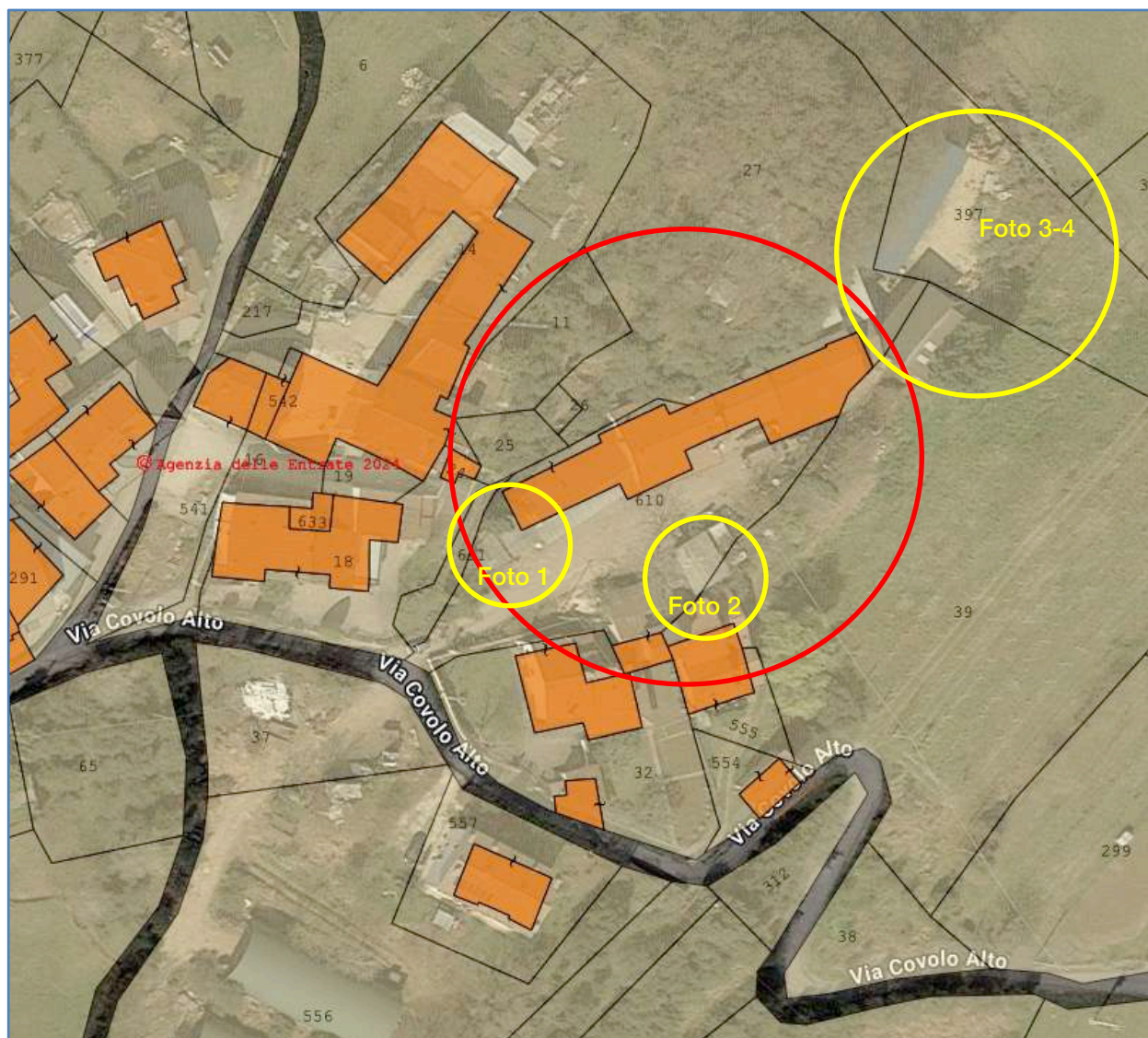


Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale - Fabbricati



All'interno della Particella 610 è stata realizzata una tettoia in assenza di titolo autorizzativo (cfr. Foto 1)



Foto 1

All'interno della Particella 610 è stata realizzata una tettoia ed un fabbricato in assenza di titolo autorizzativo (cfr. Foto 2)



Foto 2



Foto 2



All'interno della Particelle 610-27-397-39 si riscontra l'installazione di una struttura per il ricovero degli animali e di altra struttura non autorizzate (Cfr. Foto 3-4)



Foto 3



Foto 4



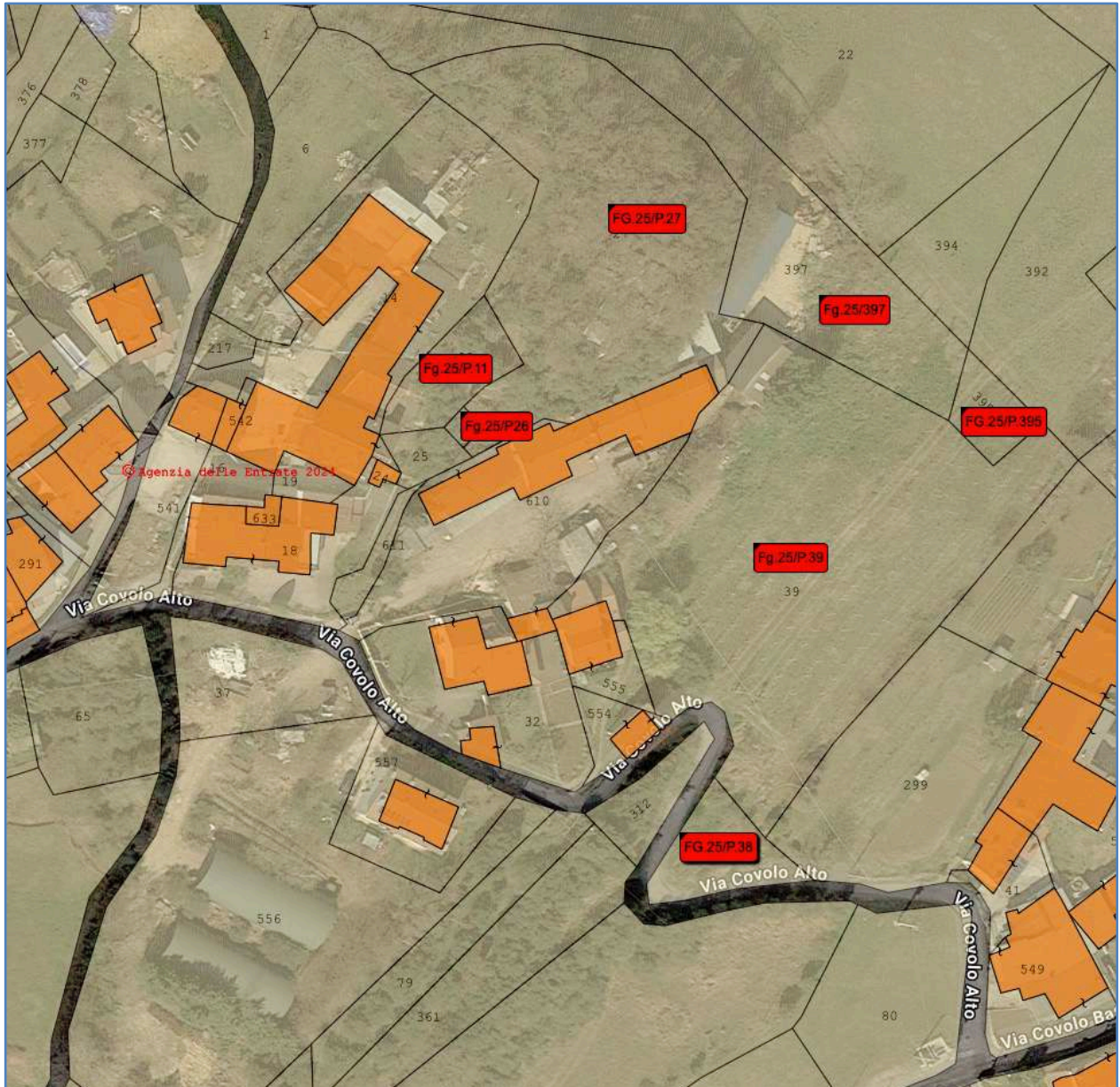


Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale - Terreni

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 610 Sub 3 cat. A/3

Foglio 25 - Particella 610 Sub 2 cat. D/10



08.03.2013

In forza di:

Atto di donazione con riserva 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).

20.11.2015

In forza di:

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

sede di Vicenza Volume

28.01.2016



In forza di:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/01/2016 Pubblico ufficiale
MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Sede VICENZA (VI) Registrazione - R.U. DI
Voltura n. 17629.1/2016 - Pratica n. VI0139967 in atti dal 19/12/2016.

Sede

Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particelle 11-26-27-38-39

Titoli antecedenti

Titoli antecedenti - 01.01.1970

In forza di:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/01/1970 Pubblico ufficiale TIBALDO
Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 35 n. 15
registrato in data 16/10/1970 - Voltura n. 73781 in atti dal 09/08/1985



07.05.1971

In forza di:

Atto del 07/05/1971 Pubblico ufficiale BERTUZZO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 9481 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 1705 registrato in data 24/05/1971 - Voltura n. 90581 in atti dal 17/08/1985

22.08.1980

In forza di:

Atto del 22/08/1980 Pubblico ufficiale SEGALLA G Sede THIENE (VI) Repertorio n. 73896 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 3 n. 2536 registrato in data 01/09/1980 - Voltura n. 52386 in atti dal 10/06/1986

20.11.2015

In forza di:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234



registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI
- Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.

Voltura n. 17627.2/2016

28.01.2016

In forza di:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/01/2016 Pubblico ufficiale
MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Sede VICENZA (VI) Registrazione - R.U. DI
Voltura n. 17629.1/2016 - Pratica n. VI0139967 in atti dal 19/12/2016.

Sede

Catasto Terreni – Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 25 - Particelle 395-397

Titoli antecedenti - 24.03.1972

In forza di:

Atto del 24.03.1972 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio
n. 19269 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 26 n. 303 registrato in data 10.04.1972
- Voltura n. 74181 in atti dal 09/08/1985.

22.08.1980



In forza di:

Atto del 22/08/1980 Pubblico ufficiale SEGALLA G Sede THIENE (VI) Repertorio n. 73896 - UR Sede THIENE (VI) Registrazione Volume 3 n. 2536 registrato in data 01/09/1980 - Voltura n. 52386 in atti dal 10/06/1986.

25.02.1982

In forza di:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 25/02/1982 - Voltura n. 9914.1/2010 - Pratica n. VI0159457 in atti dal 23/06/2010.

20.11.2015

In forza di:

Denuncia di successione del 20/11/2015 Pubblico ufficiale VIGNAGA Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 2234 registrato in data 21/11/2016 - SUCCESSIONE DI Voltura n. 17627.2/2016 - Pratica n. VI0139963 in atti dal 19/12/2016.



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

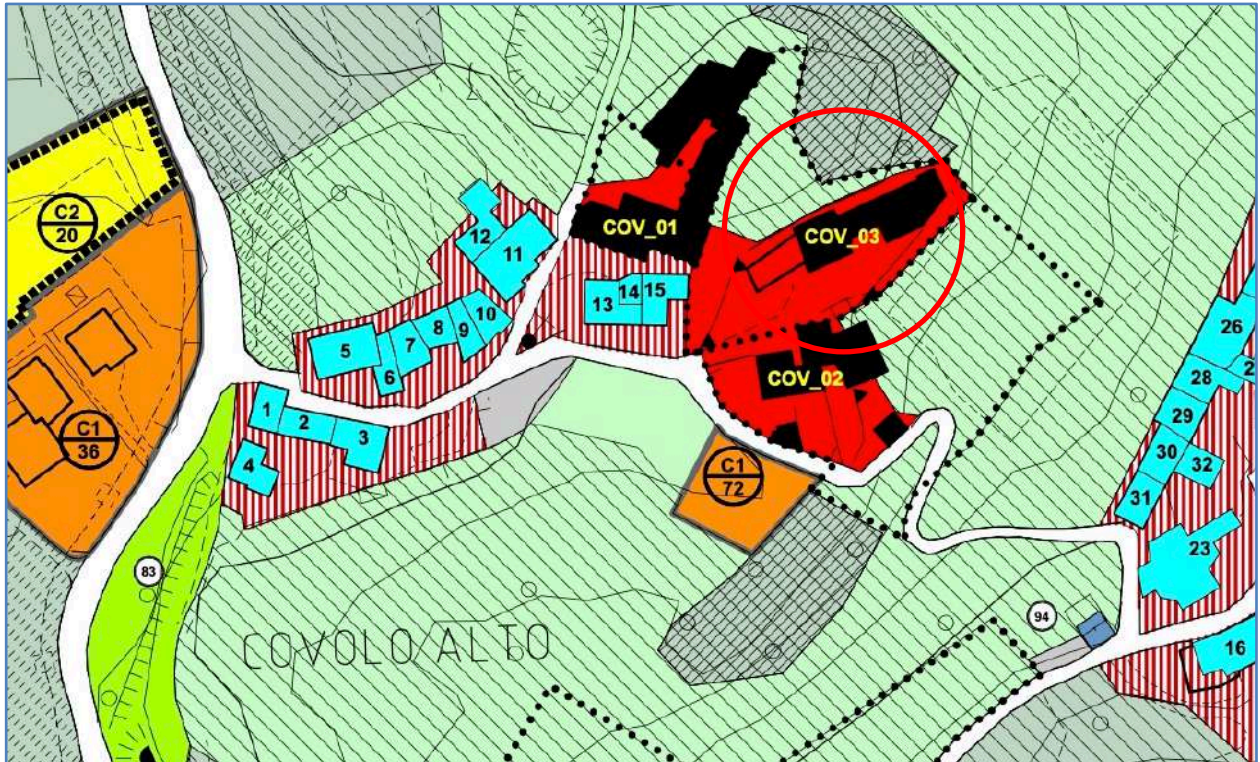
2. Il PI articola la disciplina di queste aree precisando i perimetri delle porzioni di area ad urbanizzazione consolidata:
 - sufficientemente dotate delle opere di urbanizzazione e dei sottoservizi, prevedendo, nei limiti del Dimensionamento dell'ATO di appartenenza, l'adeguamento degli indici di edificabilità 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





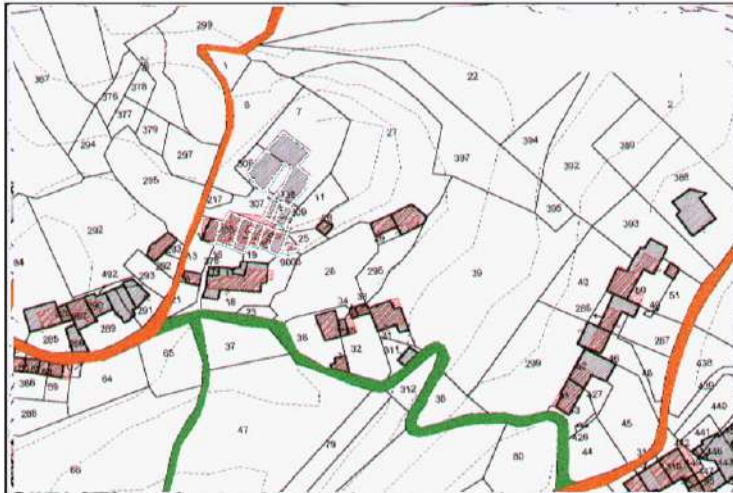
Estratto Piano Regolatore Generale P.R.G.

LEGENDA	
scala 1:5000 	scala 1:2000
	Ambito con identificativo di zona omogenea
	Zona "A" Parti del territorio aventi caratteristiche di "Centro Storico"
	Zona "A1s" Aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali (schede "B")
	Zona "A2s" Aree interessate da edificazione di più vecchio impianto nei centri rurali (interventi edilizi solo con schede "B1")
	Zona "B" Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate

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 A1s - "Aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali (Schede "b")".

COV_03



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- il bosco posto a nord va regolarmente pulito, mantenuto e conservato;
- con i visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto.

Non può essere modificata la copertura di nessuno dei corpi di fabbrica attualmente esistenti, come andamento e come altezza di gronda e di colmo, nei materiali e nella struttura lignea, che dovrà conservare la stessa impostazione formale di quella esistente con l'unica aggiunta di uno strato di tavole al di sopra dei muraletti.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta a sud del complesso. La pavimentazione va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia o va realizzata una stradina d'accesso in ciottolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata in acciottolato e parte a verde.

Tutti i muri di contenimento e di perimetro devono essere in pietra, con particolare cura per quelli che contengono il terreno posto a sud del complesso, per cui vanno rivestiti o sostituiti i tratti di muro in calcestruzzo o cemento armato.

Sono proibiti movimenti di terra quali scassi, scavi o altro che modifichino l'andamento naturale del terreno.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

Destinazioni d'uso:

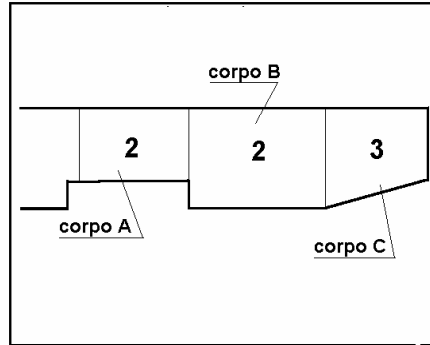
Il corpo A deve rimanere residenziale.

rv

Scheda Prescrittiva PRG Montecchio Maggiore COV_03 pag 1

Il corpo B può essere trasformato in residenziale ed in servizi alla residenza.
Il corpo C deve rimanere annesso rustico.

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



Corpo A : Grado protezione 2

Il prospetto sud non può essere modificato. Vanno conservate le finiture esistenti con particolare riferimento alle finestre, ai colori ed ai gradini d'accesso esistenti.

Corpo B : Grado protezione 2

In caso di rifacimento della copertura essa dovrà conservare la stessa impostazione strutturale di quella esistente con l'unica aggiunta di uno strato di tavelle al disopra dei moraletti. In caso di trasformazione in residenziale le due aperture del portico dovranno essere tamponate sul filo interno della muratura con un serramento in legno e/o vetro. Sul muro del prospetto sud, al primo piano, possono essere aperte massimo tre finestre di forma quadrata. Il grosso pilastro di sostegno del portico non potrà essere intonacato ma dovrà essere lasciato "a vista" come la testata in blocchi squadrati all'estremità ovest del muro a sud.

Corpo C : Grado protezione 3

In caso di intervento edilizio vanno eliminate o sostituite le parti di muratura in blocco di cemento a vista.

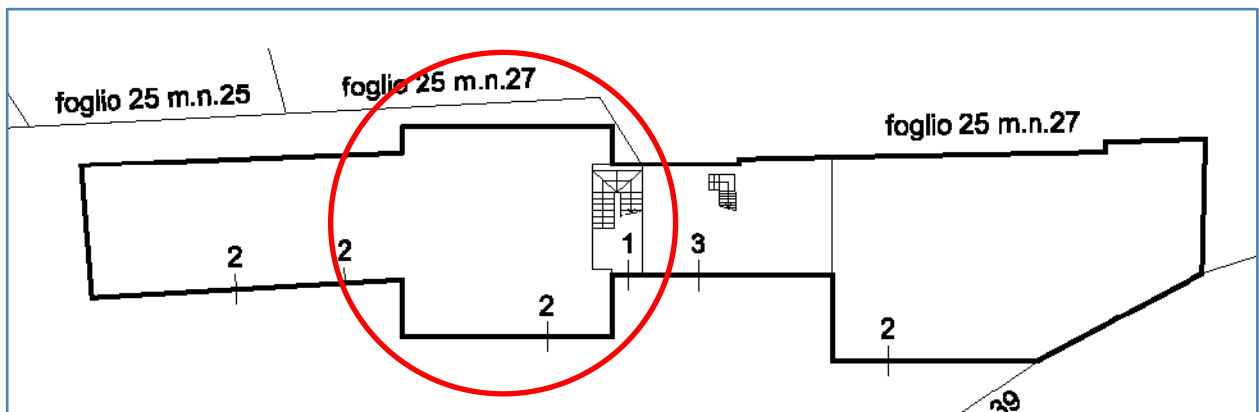


6.2 TITOLI EDILIZI

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

- Autorizzazione Edilizia reg. n. 136/72 del 25.07.1972, riguardante la sistemazione interna di un fabbricato rurale;
- Autorizzazione Edilizia reg. n. 78/75 del 02.04.1975, riguardante la costruzione di un accessorio ad uso ricovero attrezzi;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 230/86 del 16.05.1986 e n. 209 reg. abusi, relativa all'esecuzione di un ricovero attrezzi agricoli;
- Concessione Edilizia n. 81/93 del 03.05.1993, riguardante la costruzione di nuova concimaia e di un accessorio agricolo;
- Concessione Edilizia n. 65/97 del 07.05.1997, riguardante il completamento di opere edilizie in variante al progetto autorizzato con C.E. n. 81/93 del 03.05.1993.

Si precisa che non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'edificio affiancato alla parte residenziale, evidenziato nell'immagine sottostante, ma rappresentato come esistente nell'elaborato grafico della pratica edilizia n. 78/75 del 02.04.1975, presente anche negli elaborati grafici dei piani urbanistici del Comune di Montecchio Maggiore e regolarmente accatastato.



A tal proposito si evidenzia che l'Ufficio Tecnico Comunale, contattato in merito alla questione, ha precisato che, in assenza di un progetto di sanatoria, non è in grado di esprimere un parere sulla sanabilità delle difformità edilizie riscontrate. La normativa vigente richiede, infatti, che ogni valutazione in tema di conformità urbanistica e sanabilità delle opere realizzate abusivamente, sia supportata da un progetto di sanatoria regolarmente presentato, in assenza di tale progetto, l'Ufficio Tecnico non può procedere con l'esame della situazione né tantomeno rilasciare un parere formale.



6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Autorizzazione agibilità pratica n. 230/86 del 16.05.1986 per il ricovero attrezzi agricoli in sanatoria. Per le altre unità non è stato reperito alcun certificato di abitabilità/agibilità.

6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate numerose difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione sia edilizia che catastale.

In questa sede risulta difficile poter esprimere un parere circa la regolarizzazione e la quantificazione degli oneri sanzionatori degli abusi segnalati, per i quali si rende necessario un rilievo accurato di tutto il complesso edilizio e la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria, attività che esulano dal presente incarico. Si è quindi proceduto, in via cautelativa, alla quantificazione dei costi di demolizione dei fabbricati privi di autorizzazione e dei costi di smaltimento dell'amianto presente nelle coperture dei fabbricati a destinazione ricovero attrezzi agricoli e su alcune delle tettoie. (Allegato n. 10)

Si precisa inoltre che non sono stati eseguiti campionamenti né analisi strumentali per individuare l'eventuale presenza di amianto sul suolo e sottosuolo, in quanto non oggetto di incarico.

Tuttavia la nuova normativa introdotta con la **Legge 105/24**, prevede nuove disposizioni in materia di sanatoria edilizia, permettendo la regolarizzazione di alcune tipologie di opere, realizzate senza il dovuto permesso o in difformità rispetto ai titoli edilizi, purché tali opere rispettino determinati requisiti di compatibilità urbanistica, paesaggistica e ambientale. Si segnala quindi che è possibile sanare determinate difformità edilizie riscontrate in fabbricati residenziali, a condizione che tali difformità rientrino in specifici parametri previsti dalla Legge 105/24 a cui si rimanda.

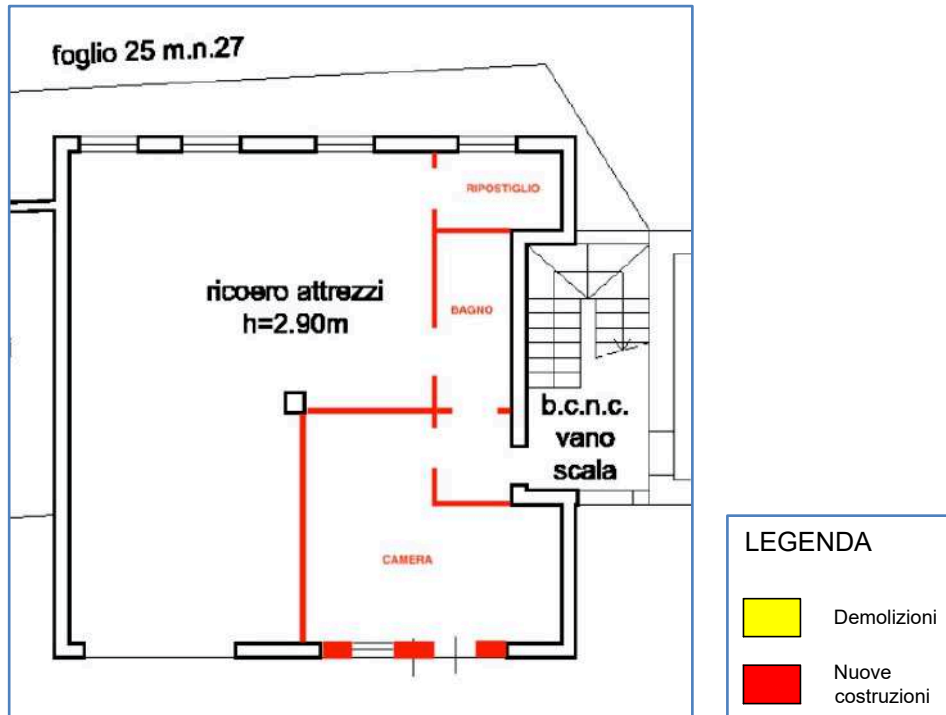
Alcune opere abusive potrebbero rientrare quindi tra quelle sanabili ai sensi della Legge 105/24, tuttavia, in assenza di un progetto di sanatoria dettagliato, non è possibile in questa sede fornire un parere definitivo e dirimente sulla sanabilità di tali opere e dei relativi costi. Sarà pertanto necessario presentare la documentazione tecnica richiesta per permettere una valutazione completa da parte delle autorità competenti. Pertanto, l'eventuale aggiudicatario dell'immobile dovrà farsi carico della pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare le opere abusive, quindi sarà necessario predisporre un progetto di sanatoria, al fine di ottenere i relativi permessi e riportare l'immobile in conformità con le normative urbanistiche ed edilizie.

Si precisa che le criticità relative alle opere abusive riscontrate sono state considerate nel processo di valutazione e hanno contribuito al deprezzamento applicato al valore di mercato degli immobili. Tale svalutazione tiene conto dell'incertezza sulla sanabilità delle opere e dei costi potenziali che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare i fabbricati esistenti, mediante la presentazione del progetto di sanatoria e l'ottenimento dei relativi permessi edilizi.

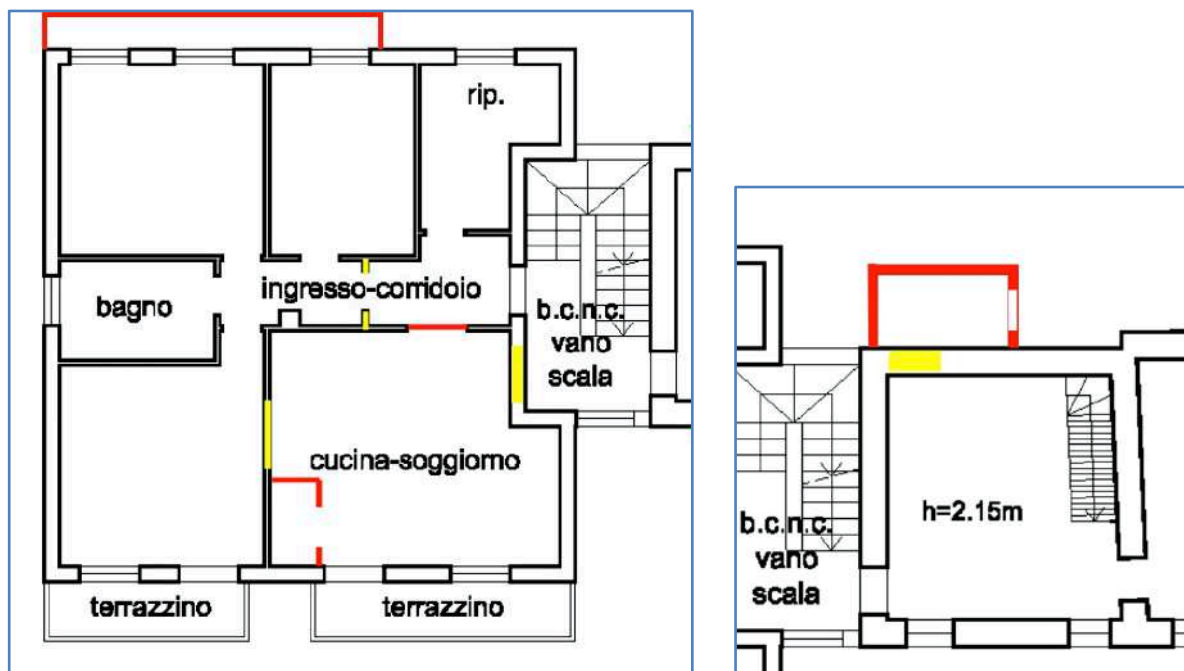


6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

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.



Pianta Piano Terra - Tavola sinottica



Pianta Piano Primo - 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. Gli schemi grafici predisposti indicano solo le principali difformità riscontrate, allo scopo di rappresentarle visivamente.

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.

6.6 PERIMETRO DEL MANDATO

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Le consistenze dei terreni, delle aree scoperte e dei perimetri degli edifici, derivano dalla documentazione catastale e/o edilizia, la puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nell'incarico e competerà quindi all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù



attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione percentuale finale del prezzo per *"assenza da garanzia per vizi"* operata nel paragrafo di stima.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano intestate a:

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.

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, le unità immobiliari risultavano occupate da

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

Nessuna.

8.2 TRASCRIZIONI

- Trascrizione di accettazione di eredità con beneficio di inventario del 24.02.2016, notaio Giuseppe Curreri repertorio 35289/11350 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 24.03.2016 ai R.G. 5351 R.P. 3879, a favore di
- Trascrizione di denuncia di successione del 21.11.2016, repertorio 2234/9990/16 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 12.12.2016 al n. 22903/16348 a favore di
- Trascrizione atto d'obbligo ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 24 del 05.03.1985, autenticato in data 11.03.1993 n. 124.293 rep. notaio Franco Tibaldo di Montecchio Maggiore (VI) e registrato in Arzignano (VI) il 17.03.1993 al n. 210 Serie 2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 22.03.1993 ai nn. R.G. 3414 R.P. 2551.
- Trascrizione atto di costituzione di vincolo di destinazione del 14.10.2011 notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI) repertorio n. 25921/7076, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 08.11.2011 ai nn. R.G. 21339 R.P. 13959 a favore
- 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 di



Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE - FABBRICATI

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 (appartamento con garage), 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, per la parte residenziale, è stato determinato in **euro 720,00/mq**, mentre per la parte accessoria - Ricoveri attrezzi agricoli, è stato determinato in **euro 400,00/300,00/200,00** a seconda della tipologia edilizia riscontrata.

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

SUB 3 - RESIDENZIALE

Piano Terra superficie residenziale	mq 124.00
Soffitte	mq 164.00
Piano Primo superficie residenziale	mq 114.00
Terrazzi	mq 11.00
Superficie residenziale netta complessiva	mq 413.00

SUB 2 - RICOVERI ATTREZZI AGRICOLI

Piano Terra - Ricovero attrezzi agricoli	mq 106.00
Piano Terra - Ricovero attrezzi agricoli	mq 110.00
Piano Terra - Stalle e cantine	mq 110.00
Fienile	mq 90.00
Ex porcile/forno	mq 70.00
Superficie netta complessiva	mq 486.00

Come da tabella allegata (Allegato n. 10), il valore di mercato, calcolato mediante il costo di costruzione, è stato determinato per il **Sub 3 in euro 199.422,72** e per il **Sub 2 in euro 110.756,80**. Il valore di mercato deprezzato arrotondato è stato determinato per complessivi **euro 310.000,00**.

9.4 VALORE DI MERCATO

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	€	310.179,52
Valore atteso arrotondato	€	310.000,00



9.5 METODO DI VALUTAZIONE - TERRENI AGRICOLI

La determinazione del valore di mercato dei beni è stata basata sui dati rilevati dal Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, "Osservatorio dei Valori Agricoli" - Comune di Montecchio Maggiore (VI) - Rilevazione 2023.

I valori di riferimento sono stati poi corretti, in base alle proprie caratteristiche, con appositi coefficienti di merito, che ne hanno considerato le rispettive caratteristiche estrinseche ed intrinseche, così come meglio descritto all'interno dell'allegato n. 10.

Foglio	Particella	Qualità	Superficie catast. mq	Listino O.V.A. 2023 corretto	Valore di mercato €
25	11	Seminativo	301	2,62	788,62
25	26	Incolto sterile	26	3,16	82,16
25	27	Bosco Ceduo	2582	1,78	4.595,96
25	38	Uliveto	272	2,35	7.520,00
		Seminativo	51	2,75	140,25
25	39	Vigneto	3200	6,75	21.600,00
		Seminativo	877	3,06	2.683,62
25	395	Vigneto	100	5,78	578,00
		Seminativo ar	90	2,62	235,80
25	397	Vigneto	1100	5,78	6.358,00
		Seminativo	360	2,62	943,20
Totale quota 1/1					45.525,61
Valore di mercato atteso arrotondato - quota 1/1					45.500,00
Valore di mercato atteso - quota 22/30					33.385,45
Valore di mercato atteso arrotondato - quota 22/30					33.400,00

9.6 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. 10, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:



FABBRICATI - VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI	€ 310.000,00
TERRENI AGRICOLI - VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI	€ 45.500,00
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO SENZA GRAVAMI	€ 355.500,00

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, la sanabilità degli abusi e vista la vendita per la quota di 22/30	- 30%
ASSENZA DI GARANZIE TERRENI	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti, la sanabilità degli abusi e vista la vendita per la quota di 22/30	- 10%

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costo tecnico approssimativo non probatorio	€. 5.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratiche catastali costo tecnico approssimativo non probatorio	€ 2.000,00
RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI AUTORIZZATO	demolizione opere abusive, rimozione e smaltimento amianto, bonifica copertura ricoveri attrezzi agricoli	€ 46.800,00
MANUTENZIONE	Eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 30%	€ 0,00
TOTALE		€ 53.800,00

Si precisa che i deprezzamenti sopra descritti non includono gli eventuali costi riguardanti gli oneri sanzionatori per le opere da regolarizzare, in quanto, come già descritto precedentemente, non quantificabili in questa sede.



CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore fabbricati		€ 310.000,00	€ 310.000,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 53.800,00
Totale valore fabbricati			€ 256.200,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato e vista la vendita per la quota di 22/30	- 30%		- € 76.860,00
Totale			€ 179.340,00
Valore terreni agricoli		€ 45.500,00	€ 45.500,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato e vista la vendita per la quota di 22/30	- 10%		- € 4.550,00
Totale valore terreni agricoli			€ 40.950,00
Totale complessivo Fabbricati + Terreni agricoli - Quota 1/1			€ 220.290,00
Totale valore quota pignorata indivisa pari a 22/30			€ 161.546,00
Totale valore quota pignorata indivisa arrotondato			€ 161.500,00

9.7 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
€ 161.500,00 (centosessantunomilacinquecentoeuro/00)

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 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, 19 Settembre 2024

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto

