



# TRIBUNALE di VICENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione immobiliare R.G. n. 317/2021 riunita 425/2021**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente: **PENELOPE SPV**

Debitori: \*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*\_\*\*\*\*\*

Custode: **IVG Vicenza**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



### LOTTO 1

Trattasi di casa rurale di pregio di due unità su tre livelli fuori terra con autorimessa, ampio scoperto esclusivo e terreno agricolo, situato in Via Parmesana, 85 nel Comune di Monticello Conte Otto

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente**  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516  
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851  
Con studio in Caldogno (VI) via Molinetto, 48 36030 Tel/fax: 0444/905877  
Email: [studiolucente@gmail.com](mailto:studiolucente@gmail.com) - PEC: [pietropaolo.lucente@ingpec.eu](mailto:pietropaolo.lucente@ingpec.eu)*

**SCHEDA SINTETICA E INDICE**

**Procedura esecuzione immobiliare n. 317/2021 R.G. e riunita n. 425/2021 R.G., promossa da: PENELOPE S.P.V.** con sede in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1 (P.I. 04934510266) in qualità di concessionaria **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.** con sede in Padova, corso Giuseppe Garibaldi 22/26 (P.I. 02089931204).

**contro**

\*\*\*\*\* con sede a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\* P.I. \*\*\*\*\*;  
\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
residente a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\*; \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* residente a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\*

**Diritto** (cfr pag. 4): \*\*\*\*\* quota 100% di nuda proprietà, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* quota 50% ciascuno del diritto di abitazione in regime di  
separazione dei beni.

**Bene** (cfr pag. 5): trattasi di edificio rurale diviso in due unità immobiliari a destinazione residenziale comunicanti, il corpo principale si sviluppa su tre livelli fuori terra, con la zona abitabile al piano primo, locali accessori al piano terra e soffitta al piano secondo; la seconda unità è un mini appartamento ricavato al piano terra all'interno della sagoma dell'edificio accessibile sia dal cortile esclusivo che dall'unità principale. In adiacenza all'edificio principale, in aderenza al fronte est, un edificio di recente costruzione adibito ad autorimessa doppia e magazzino soppalcato, scoperto esclusivo su tutti i lati dell'edificio. Di proprietà anche un terreno a destinazione agricola ad orografia pianeggiante e coltivato a prato a nord dell'edificio, accessibile da ingresso carraio su via Parmesana. tra i terreni oggetto di pignoramento, è inserito un mappale, attualmente in quota parte di proprietà di uno degli esecutati, che a conclusione della procedura risulterà intercluso.

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Comune di **Monticello Conte Otto**, Via Parmesana, 85.

**Stato** (cfr pag. 6): sufficiente

**Lotti** (cfr pag. 38): no

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.17):

**Comune di Monticello Conte Otto**

## Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 2 mapp. 48 sub. 3 cat - A/2, cl. 1, vani 12,5, sup. 126 mq rendita 968,36 €

Appartamento Fg. 2 mapp. 48 sub. 4 cat - A/3, cl. 3, vani 3, sup. 75 mq rendita 201,42 €

Magazzino Fg. 2 mapp. 364 cat - C/2, cl. U, 94 mq, sup. 90 mq rendita 106,80 €

## Catasto dei Terreni:

Terreno Fg. 2 mapp. 76 Q.tà PRATO-ARBORATO, cl. 2, 37a 69 ca, RD 20,03 €-RA 9,73 €

Terreno Fg. 2 mapp. 78 Q.tà SEMIN.-ARBORATO, cl. 2, 13a 84 ca, RD 11,21 €-RA 6,43 €

Terreno Fg. 2 mapp. 306 Q.tà SEMINATIVO, cl. 4, 1ha 36a 31 ca, RD 66,88 €-RA 52,80 €

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 20): no

**Irregolarità/abusi** (cfr pag.32): si

**Valore di mercato più probabile** (cfr pag. 36): € 668.907,36

**Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata** (cfr pag. 38): € **564.300,00**

**Vendibilità** (cfr pag. 38): sufficiente

**Pubblicità** (cfr pag. 38): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (cfr pag.22): occupato da ESECUTATI

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 29): diritto di abitazione

**Oneri** (cfr pag. 36): € 4.216,00

**APE** (cfr pag.12): sì, classe energetica **G**.

## **QUESITO**

Il giorno 30 settembre 2021 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 07 dicembre 2021, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutari e ai legali dal CTU, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici all'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Monticello Conte Otto, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

## **CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

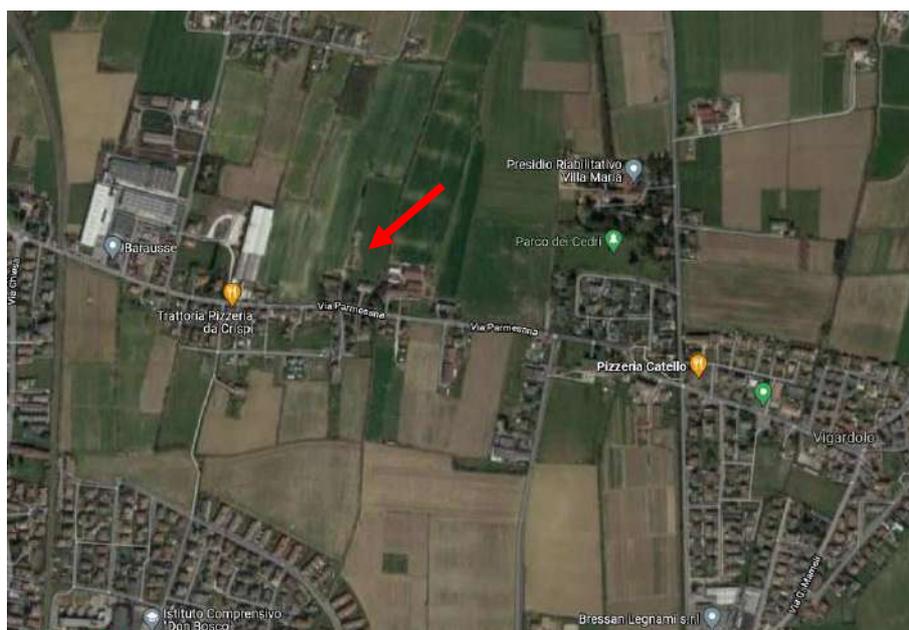
### **Diritto**

Intera proprietà per la quota di 100% di nuda proprietà intestata a \*\*\*\*\* P.I. \*\*\*\*\*; per la quota 50% ciascuno del diritto di abitazione in regime di separazione dei beni intestata a \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*.

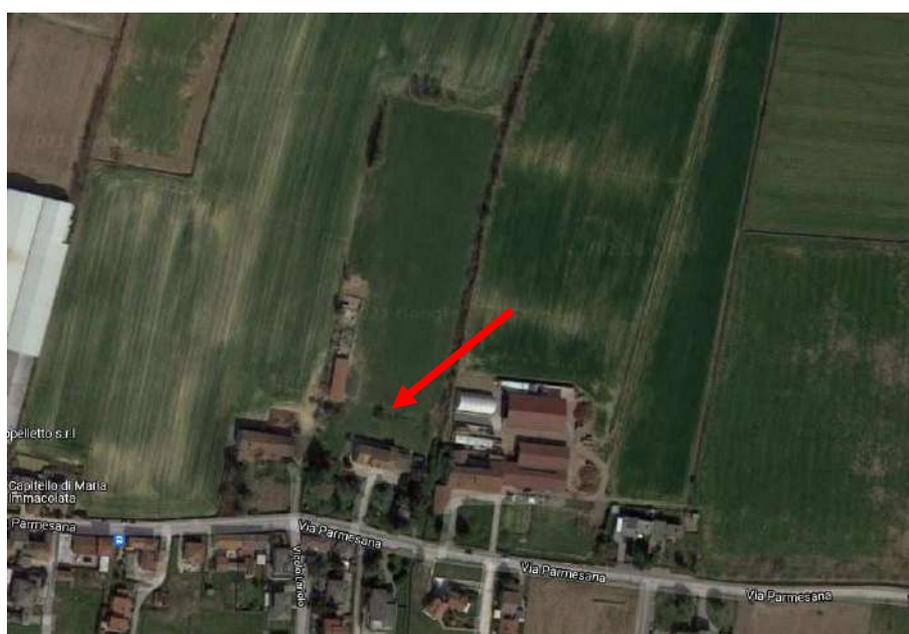
## Bene e ubicazione

Edificio rurale di pregio di due unità su tre livelli fuori terra con autorimessa, ampio scoperto esclusivo e terreno agricolo, sito in Comune di Monticello Conte Otto in Via Parmesana 85

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte [www.google.it/maps/](http://www.google.it/maps/))



**Figura 1. Foto aerea immobile.**



**Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).**

## **Descrizione generale sintetica**

Edificio rurale indipendente con ampio giardino di pertinenza, composto da due unità immobiliari tra loro collegate con attiguo edificio autorimessa con magazzino; sito nel comune di Monticello Conte Otto in località Vigardolo. Di proprietà anche un terreno agricolo posto a nord dell'edificio.

Il complesso immobiliare è situato in Via Parmesana 85, posizione periferica del Comune di Monticello Conte Otto in località Vigardolo. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità misura circa mq. 500,00. Originariamente l'edificio costituiva un'unica unità residenziale, in epoca recente, al piano terra è stato ricavato un appartamento monocamera con collegamento interno al corpo principale, dotato di bagno, riscaldamento autonomo ed accesso indipendente; sempre in epoca successiva alla prima edificazione, in aderenza al prospetto est è stato edificato un edificio a destinazione accessoria a due livelli adibito ad autorimessa e magazzino.

Il corpo principale originario risulta ora composto al piano terra da locali accessori, una taverna di grandi dimensioni con attigua cucina da cui si accede ad una cantina, un bagno e la zona ingresso con vano scala per accedere ai piani superiori, sul fronte sud un ampio e profondo portico. Al piano primo la zona residenziale si compone di ampia sala soggiorno-pranzo con terrazza coperta a nord e cucina parzialmente separata, disimpegno distributivo alla zona notte composta da quattro camere, due di dimensioni sufficienti ad ospitare un letto doppio, due bagni e locale stireria da cui si accede ad un'ampia terrazza coperta, la camera da letto più ampia è dotata di cabina armadio. Al piano secondo grande soffitta con soffitto ad altezza variabile in andamento alla falda di copertura.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

I terreni oggetto di pignoramento, circondano un mappale identificato al n. 307 su cui è stato realizzato un edificio accessorio ad un piano; da visura catastale, il bene risulta in comproprietà tra uno degli esecutati e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*; a favore del bene non sono state trascritte servitù di passaggio, quindi la futura vendita dei beni pignorati a persone terze comporterà l'interclusione del mapp. 307.

Si allegano nel seguito alcune foto esterne dell'immobile



**Figura 3. Foto esterne immobile.**

I beni oggetto di esecuzione sono composti da sei mappali:

Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 2 mapp. 48 sub. 3;

Appartamento Fg. 2 mapp. 48 sub. 4;

Magazzino Fg. 2 mapp. 364.

Catasto dei Terreni:

Terreno Fg. 2 mapp. 76;

Terreno Fg. 2 mapp. 78;

Terreno Fg. 2 mapp. 306.

### **Descrizione Unità ad uso abitazione SUB 3**

Uno degli immobili oggetto della presente perizia, catastalmente identificato al sub. 3, è una unità immobiliare facente parte di un vecchio edificio rurale che nel tempo è stato oggetto di divisione con la creazione di due distinte unità.

Sulla pubblica via Parmesana al civico 85 si trovano l'accesso carraio e pedonale del complesso immobiliare, percorrendo il viale di accesso che attraversa lo scoperto di pertinenza allestito a giardino, si giunge al portico della casa, ove si trova la porta di accesso all'unità immobiliare; l'ampia zona ingresso funge anche da disimpegno distributivo ai vari vani che compongono il piano terra oltre ad ospitare il vano scala per accedere ai piani superiori. Alla sinistra della zona ingresso

si trova la taverna con piccola cucina separata dalla quale si accede, tramite porta e gradino a scendere, ad un locale cantina; è presente inoltre un bagno con antibagno direttamente accessibile dall'ingresso dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia, pavimentato e rivestito alle pareti sino al soffitto con piastrelle in ceramica di colore chiaro. Nella zona ingresso è presente anche la porta di comunicazione con la seconda unità immobiliare. Sul versante nord, in aderenza al blocco principale ma con accesso autonomo dall'esterno si trova il vano centrale termica ove vi alloggiavano i generatori di calore e per la produzione di acqua calda a servizio dell'unità.

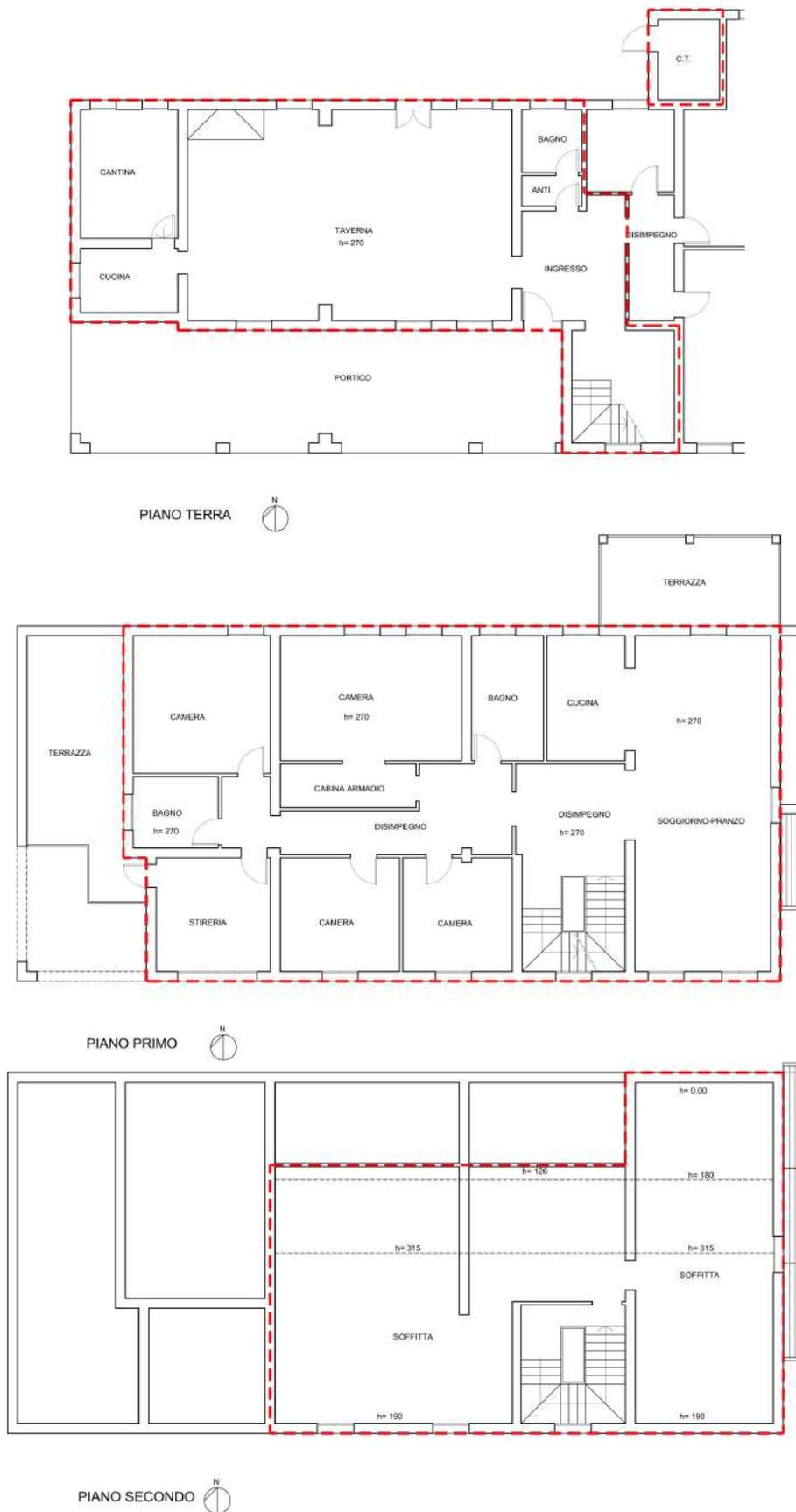
Al piano primo, raggiungibile dalla scala interna, si trova la parte residenziale dell'unità; alla destra del pianerottolo di piano, che funge anche da disimpegno distributivo, si trova l'ampia zona giorno, composta da una sala soggiorno-pranzo di grandi dimensioni, ben illuminata e con terrazza coperta esposta a nord, parzialmente separata dalla zona pranzo una cucina abitabile. La zona notte occupa la parte ovest dell'immobile ed è composta da una serie di vani collegati tra loro da un corridoio; nella zona notte sono presenti quattro camere da letto, due singole e due doppie, la più grande delle camere doppie ha anche un locale cabina armadio dedicato, un locale stireria da cui si accede ad un'ampia terrazza coperta con parapetto di altezza inferiore al minimo richiesto dalla normativa e due bagni dotati di tutti i sanitari uno con piatto doccia e uno con vasca.

Al secondo ed ultimo piano, raggiungibile salendo la scala interna, su parte della superficie coperta si sviluppa la soffitta, di buone dimensioni e suddivisa in vani dalla muratura portante dell'edificio, l'altezza dei locali è variabile in andamento con le falde di copertura.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,70 ml (P.T.-1.P); h max 3,15 ml (2.P)
- superficie netta di calpestio 390,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento.



**Figura 4. Schema planimetrico appartamento**

L'appartamento in oggetto è disposto su tre livelli fuori terra, con tre pareti esterne al piano terra e quattro ai piani primo e secondo. Sul versante Sud si trova il viale di accesso e l'ingresso.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro camera con chiusure oscuranti balconi in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di varie tipologie, piastrelle in ceramica di tonalità ambrata al piano terra, nella zona giorno e negli spazi distributivi del piano primo, legno nelle camere, la pavimentazione della soffitta è in cemento. Lo stato di conservazione è sufficiente. Il bagno al piano terra e i due al piano primo sono dotati di tutti i sanitari, due con piatto doccia ed uno con vasca; rivestiti sino al soffitto in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino; al piano terra la taverna è rivestita con perlinato in legno, la cucina con pareti in piastrelle di ceramica le parti di collegamento tinteggiate con colori all'acqua in tinte tenui. Al piano primo le pareti sono rivestite con carta da parati a tinta chiara con evidenti distacchi in alcune parti.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano a basamento con accumulo posizionata all'interno della centrale termica esterna all'unità immobiliare, con elementi scaldanti a radiatori posti sulle pareti esterne.

Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.





**Figura 5. Foto interne appartamento.**  
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

## **Impianti**

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori su parete esterna e caldaia, alimentata a gas metano. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è

accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

I tubi di collegamento di alcuni radiatori sono recenti e realizzati a vista, si presume quindi che, tali recenti modifiche siano state necessarie per la presenza di perdite dell'impianto originario.

La conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

### **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in un discreto stato manutentivo, non si ritiene si debbano svolgere interventi manutentivi urgenti ad eccezione della messa a norma dei parapetti delle terrazze.

### **Certificazione energetica**

E' stato redatto, in data 01/04/2022, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

### **Descrizione Unità ad uso abitazione SUB 4**

La seconda unità oggetto della presente perizia, catastalmente identificata al sub. 4, è un mini appartamento che si sviluppa al piano terra ed è composto da tre vani con corridoio distributivo, ricavato in epoca successiva alla costruzione.

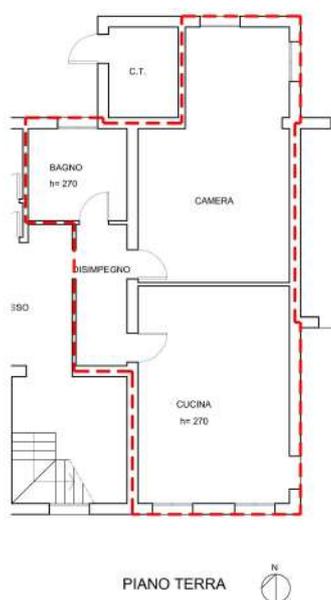
L'accesso all'unità avviene dal medesimo percorso che conduce all'unità immobiliare adiacente identificata al sub. 3; una volta giunti sul fronte principale dell'immobile, dopo aver percorso il viale che attraversa il giardino della casa, girando sul lato est, in prossimità delle autorimesse si trova l'accesso all'unità immobiliare. Dal portoncino di accesso si entra direttamente nella zona giorno composta da un vano con funzione di soggiorno-pranzo con angolo cottura. Dalla zona giorno, attraverso un corridoio distributivo si arriva alla camera da letto doppia ed al bagno

dell'unità, dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia, sempre sul corridoio si apre la porta di collegamento con l'unità principale dell'immobile.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,70 ml
- superficie netta di calpestio 65,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento.



**Figura 6. Schema planimetrico appartamento**

L'appartamento in oggetto è disposto su un livello fuori terra, con tre pareti esterne. Sul versante Est si trova l'ingresso.

I serramenti esterni sono in legno tenero con vetro camera con chiusure oscuranti balconi in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di piastrelle in ceramica di tonalità ambrata. Lo stato di conservazione è sufficiente. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e con piatto doccia; rivestito sino al soffitto in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino; tinteggiate con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano pensile posizionata nella zona giorno, con elementi scaldanti a radiatori posti sulle pareti esterne.

Tutti gli impianti (elettrico, acqua e gas) sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



**Figura 7. Foto interne appartamento.**  
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

## **Impianti**

Impianto termico del tipo idronico con tubazioni sottotraccia, corpi scaldanti a radiatori su parete esterna e caldaia, alimentata a gas metano. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

La conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

### **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in un discreto stato manutentivo, nella fase di divisione sono stati eseguiti dei lavori termoidraulici per rendere termoautonoma la nuova unità; da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, le assistenze murarie non hanno ripristinato lo stato dei luoghi dopo l'inserimento delle deviazioni idrauliche nella muratura, attualmente i tubi risultano incassati ma rimasti a vista, si ritiene debba eseguirsi un ripristino delle murature ove si sono eseguite le tracce.

### **Certificazione energetica**

E' stato redatto, in data 01/04/2022, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

### **Descrizione Unità ad uso accessorio MAPP. 364**

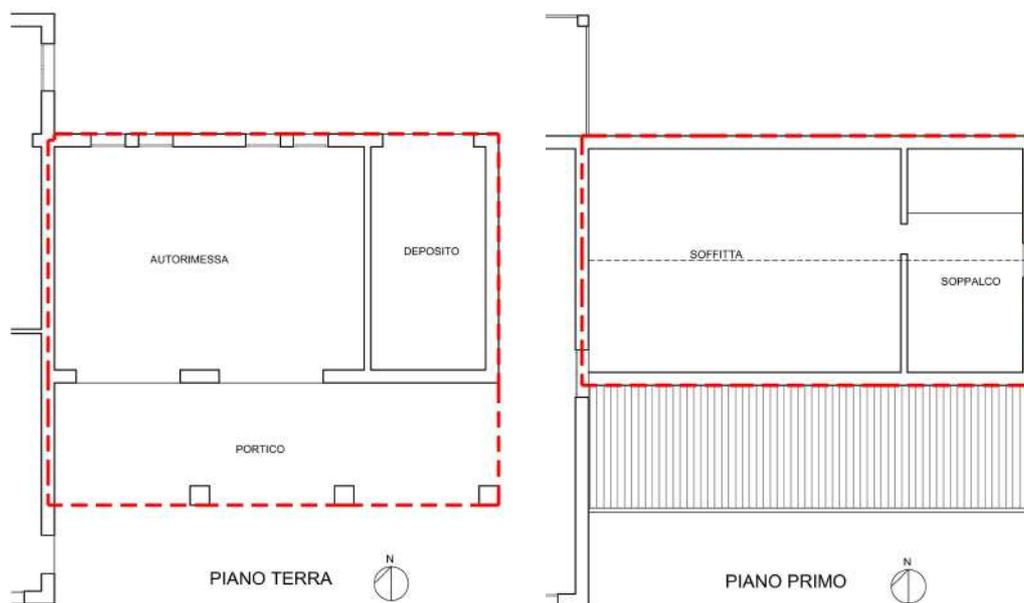
L'unità immobiliare è un edificio in aderenza al corpo villa, realizzato in epoca più recente dell'edificio principale si sviluppa su due livelli fuori terra ed è in parte adibito a deposito ed in parte ad autorimessa.

Collocato alla sinistra del corpo principale, l'edificio, porticato in tutta la sua larghezza, nella parte adiacente alla villa è adibito ad autorimessa con superficie sufficiente per il posteggio di due autovetture, la restante superficie è destinata a deposito, da cui si accede mediante portoncino sul lato posteriore, il deposito è a doppia altezza con soppalco su buona parte della superficie, che si collega mediante foro porta sul muro divisorio al locale soprastante l'autorimessa, i locali al piano superiore hanno altezza variabile in andamento con la falda di copertura. Il soppalco non è accessibile in modo permanente ma tramite scala a pioli amovibile posizionata all'occorrenza.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,70 ml (PT) h 2,00-0,94 (1P)
- superficie netta di calpestio 100,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'annesso.



**Figura 8. Schema planimetrico annesso**

L'annesso in oggetto è disposto su due livelli fuori terra, con tre pareti esterne. Porticato sul versante Sud con accesso all'autorimessa, sulla parete Nord si trova l'accesso al deposito.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera prive di chiusure oscuranti.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è in piastrelle in ceramica di tonalità chiara. Lo stato di conservazione è discreto.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino; tinteggiate con colori all'acqua in tinte tenui.

L'impianto elettrico è sottotraccia, non è quindi possibile definirne lo stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



**Figura 9. Foto interne annesso.**  
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

## **Impianti**

L'impianto elettrico è collegato all'impianto dell'abitazione. La conformità dell'impianto alla regola dell'arte non è accertabile, non essendo stata reperita in sede di sopralluogo la dichiarazione rilasciata dall'installatore.

## **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in buono stato manutentivo, non si ritiene si debbano svolgere interventi manutentivi urgenti.

## **Descrizione terreno ad uso giardino MAPP.LI 76-78**

Catastalmente identificati come terreni a destinazione prato e seminativo, di orografia pianeggiante i due mappali costituiscono il giardino esclusivo del complesso immobiliare, coltivato a prato con rade piantumazioni di alto e medio fusto; nella parte centrale del fronte principale è attraversato dal viale di accesso alla villa, nel lato Est si trova la strada carrareccia che collega la strada ai terreni retrostanti.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale 5.153,00 mq;

**Descrizione terreno MAPP. 306**

Terreno di buone dimensioni di orografia pianeggiante a nord della proprietà ed accessibile mediante strada di campagna direttamente collegata alla pubblica via, catastalmente di qualità seminativo attualmente è coltivato a prato.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- superficie catastale 13.631,00 mq;

**CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE****Diritto**

Quota di 100% della nuda proprietà intestato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* - P.I. \*\*\*\*\* , quota di 50% ciascuno del diritto di abitazione intestato a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* , il \*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\* .

**Descrizione e storia catastale****Dati catastali attuali: Comune di Monticello Conte Otto**

Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 2 mapp. 48 sub. 3 cat - A/2, cl. 1, vani 12,5, sup. 126 mq rendita 968,36 €

Appartamento Fg. 2 mapp. 48 sub. 4 cat - A/3, cl. 3, vani 3, sup. 75 mq rendita 201,42 €

Magazzino Fg. 2 mapp. 364 cat - C/2, cl. U, 94 mq, sup. 90 mq rendita 106,80 €

Catasto dei Terreni:

Terreno Fg. 2 mapp. 76 Q.tà PRATO-ARBORATO, cl. 2, 37a 69 ca, RD 20,03 €-RA 9,73 €

Terreno Fg. 2 mapp. 78 Q.tà SEMIN.-ARBORATO, cl. 2, 13a 84 ca, RD 11,21 €-RA 6,43 €

Terreno Fg. 2 mapp. 306 Q.tà SEMINATIVO, cl. 4, 1ha 36a 31 ca, RD 66,88 €-RA 52,80 €

il tutto intestato a: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietaria per la quota di 100% della nuda proprietà,  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* proprietari per la quota di 50% ciascuno in  
regime di separazione dei beni del diritto di abitazione.

## Confini

Per l'appartamento, N.E.S.O. muro perimetrale esterno, mapp. 138.

## Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto.

## Planimetrie catastali

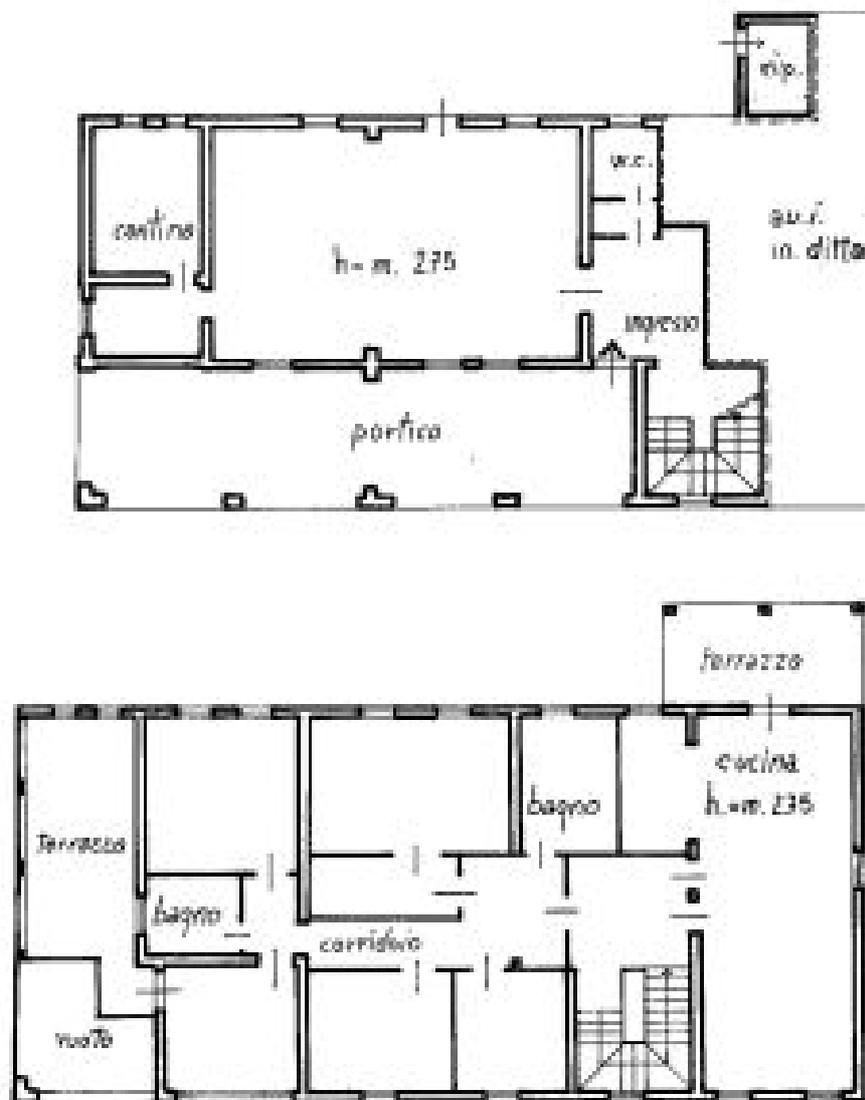


Figura 10. Estratto planimetria catastale appartamento.

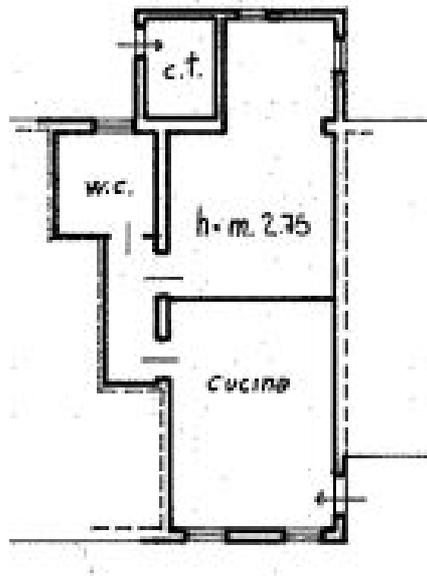
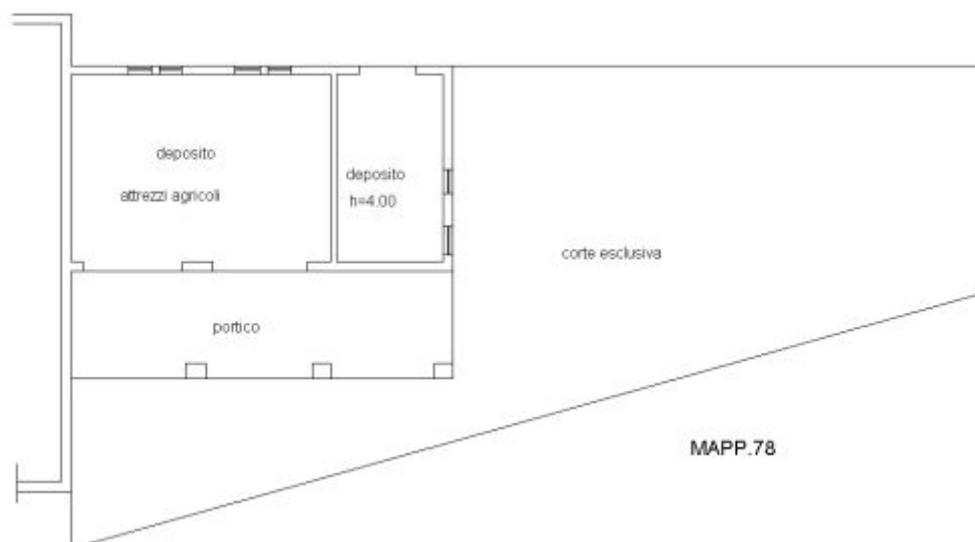
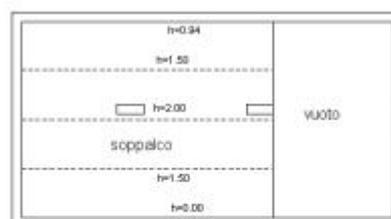


Figura 11. Estratto planimetria catastale appartamento.



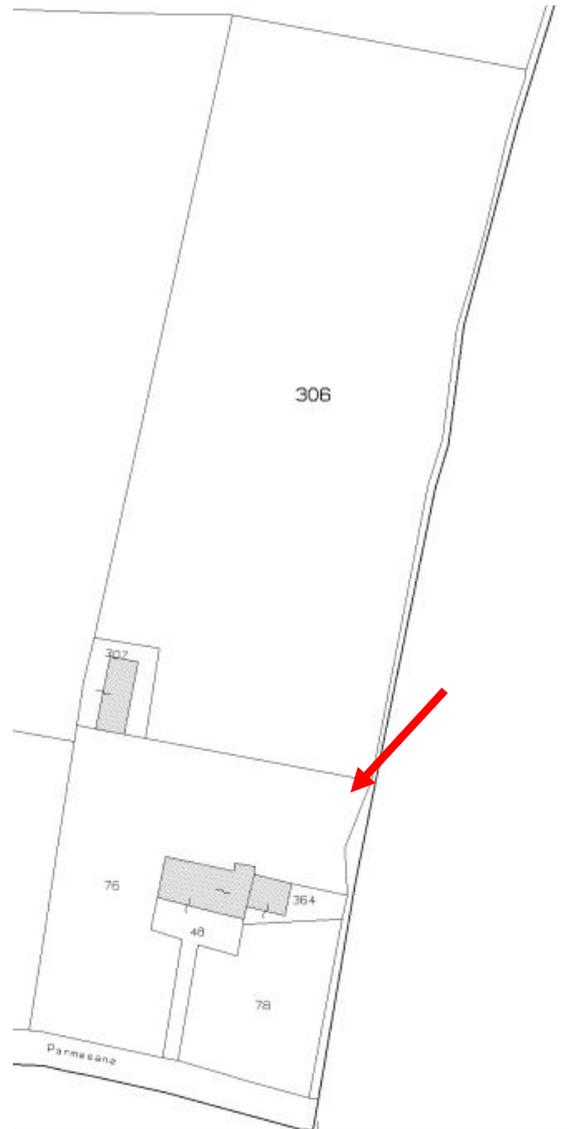
PIANO TERRA h=2.70m



PIANO PRIMO SOPPALCO h=2.00m

Figura 12. Estratto planimetria catastale annesso.

Estratto di mappa catastale



**Figura 13. Estratto mappa catastale.**

**Stato di possesso**

Gli immobili sono attualmente occupati dagli esecutati con famiglia, nello specifico la Sig.ra \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

**Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale**

<b>Destinazione</b>	<b>sup. Lorda</b> mq	<b>rapporto mercantile</b> %	<b>Sup. Commerciale</b> mq
Abitazione piano terra	131,90	100%	131,90
Abitazione piano primo	217,50	100%	217,50
Cantina piano terra	15,50	50%	7,75
Centrale termica	6,80	25%	1,70
Soffitta piano secondo	96,50	50%	48,25
Terrazze	37,50	30%	11,25
Portico	58,50	30%	17,55
Appartamento piano terra	73,50	100%	73,50
Annesso piano terra	90,00	50%	45,00
Annesso piano primo	60,00	25%	15,00

**CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: da quanto risulta nelle visure catastali, i beni attualmente sono per la nuda proprietà in possesso della \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 e per la quota di 1/2 del diritto di abitazione ai sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*.

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no.

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Registro Particolare 2479 Registro Generale 13433 del 07/08/1997, concessione a garanzia di finanziamento a

firma del notaio Schizzi Gabriella, del 05/08/1997 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**

- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 2480 Registro Generale 13434 del 07/08/1997, concessione a garanzia di finanziamento a firma del notaio Schizzi Gabriella, del 05/08/1997 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 2709 Registro Generale 14527 del 26/06/2000, concessione a garanzia di finanziamento a firma del notaio Muraro Giuseppe, del 13/06/2000 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 2710 Registro Generale 14528 del 26/06/2000, concessione a garanzia di finanziamento a firma del notaio Muraro Giuseppe, del 13/06/2000 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , **RANZAN ERICA e PANFILO S.R.L.**, Registro Particolare 2332 Registro Generale 10861 del 27/05/2011, Decreto Ingiuntivo-ipoteca Giudiziale a firma del tribunale Ordinario di Vicenza, del 19/05/2011 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.** con sede a Padova. Il tribunale poneva ipoteca sugli immobili individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-306-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4 mapp. 364.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 1690 Registro Generale 10349 del 26/05/2017, concessione a garanzia di finanziamento- Ipoteca in rinnovazione a firma del notaio Schizzi Gabriella, del 05/08/1997 a favore di

- BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fig. 2 mapp.li 76-77-78-364 Catasto Fabbricati Fig. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 1936 Registro Generale 11773 del 15/06/2017, concessione a garanzia di finanziamento-Ipoteca in rinnovazione a firma del notaio Schizzi Gabriella, del 05/08/1997 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fig. 2 mapp.li 76-77-78-364 Catasto Fabbricati Fig. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
  - **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 15999 Registro Generale 9760 del 11/06/2020, concessione a garanzia di finanziamento-Ipoteca di rinnovazione a firma del notaio Muraro Giuseppe, del 13/06/2000 a favore di **AMBRA S.PV. S.R.L.** con sede a Roma. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fig. 2 mapp.li 76-77-78 Catasto Fabbricati Fig. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
  - **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 11817 Registro Generale 16449 del 14/07/2021, nascente da Atto Giudiziario n. 2614 del 08/06/2021 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **PENELOPE SPV S.R.L. A SOCIO UNICO** e contro \*\*\*\*\* **QUALE TRUSTEE**, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fig. 2 mapp.li 76-77-78-48-306 Catasto Fabbricati Fig. 2 mapp. 48 sub. 3-4.**
  - **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 15281 Registro Generale 21592 del 20/09/2021, nascente da Atto Giudiziario n. 3635 del 09/08/2021 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **PENELOPE SPV S.R.L. A SOCIO UNICO** e contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fig. 2 mapp.li 76-77-78-48-306 Catasto Fabbricati Fig. 2 mapp. 48 sub. 3-4.**

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

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 2479 Registro Generale 13433 del 07/08/1997, concessione a garanzia di finanziamento a firma del notaio Schizzi Gabriella, del 05/08/1997 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 2480 Registro Generale 13434 del 07/08/1997, concessione a garanzia di finanziamento a firma del notaio Schizzi Gabriella, del 05/08/1997 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 2709 Registro Generale 14527 del 26/06/2000, concessione a garanzia di finanziamento a firma del notaio Muraro Giuseppe, del 13/06/2000 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 2710 Registro Generale 14528 del 26/06/2000, concessione a garanzia di finanziamento a firma del notaio Muraro Giuseppe, del 13/06/2000 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , **RANZAN ERICA e PANFILO S.R.L.**, Registro Particolare 2332 Registro Generale 10861 del 27/05/2011, Decreto Ingiuntivo-ipoteca Giudiziale a firma del tribunale Ordinario di Vicenza, del 19/05/2011 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.** con sede a Padova. Il tribunale poneva ipoteca sugli immobili individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-306-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4 mapp. 364.**

- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 1690 Registro Generale 10349 del 26/05/2017, concessione a garanzia di finanziamento-Ipoteca in rinnovazione a firma del notaio Schizzi Gabriella, del 05/08/1997 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78-364 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 1936 Registro Generale 11773 del 15/06/2017, concessione a garanzia di finanziamento-Ipoteca in rinnovazione a firma del notaio Schizzi Gabriella, del 05/08/1997 a favore di **BANCA POPOLARE VICENTINA S.C.A.R.L.** con sede a Vicenza. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78-364 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **Iscrizione** contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , Registro Particolare 15999 Registro Generale 9760 del 11/06/2020, concessione a garanzia di finanziamento-Ipoteca di rinnovazione a firma del notaio Muraro Giuseppe, del 13/06/2000 a favore di **AMBRA S.PV. S.R.L.** con sede a Roma. La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4-5.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 11817 Registro Generale 16449 del 14/07/2021, nascente da Atto Giudiziario n. 2614 del 08/06/2021 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **PENELOPE SPV S.R.L. A SOCIO UNICO** e contro \*\*\*\*\* **QUALE TRUSTEE**, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-78-48-306 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4.**
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 15281 Registro Generale 21592 del 20/09/2021, nascente da Atto Giudiziario n. 3635 del 09/08/2021 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **PENELOPE SPV S.R.L. A SOCIO UNICO** e contro \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Monticello Conte Otto, Catasto Terreni Fg. 2 mapp.li 76-77-**

**78-48-306 Catasto Fabbricati Fg. 2 mapp. 48 sub. 3-4.**

**Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente**

- nessuno

**Oneri Condominiali**

L'unità immobiliare è indipendente non ci sono pertanto delle spese su parti comuni.

**Suolo demaniale**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

**Vincoli e oneri di altro tipo** (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno.

## CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

### **Atti di provenienza**

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- Ai sig.ri \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* i beni sono pervenuti per la quota di 1/2 ciascuno dal 26/01/1970 con atto di compravendita a firma notaio Giuseppe Todescan in data 26/01/1971 ai nn. 26736 rep. trascritto a Vicenza in data 10/02/1970 ai nn. 1329 RG/1126 RP sino al 16/09/2008.;

### **Storia catastale**

#### Dati catastali attuali

Comune di **Monticello Conte Otto**:

Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 2 mapp. 48 sub. 3 cat - A/2, cl. 1, vani 12,5, sup. 126 mq rendita 968,36 €

Appartamento Fg. 2 mapp. 48 sub. 4 cat - A/3, cl. 3, vani 3, sup. 75 mq rendita 201,42 €

Magazzino Fg. 2 mapp. 364 cat - C/2, cl. U, 94 mq, sup. 90 mq rendita 106,80 €

Catasto dei Terreni:

Terreno Fg. 2 mapp. 76 Q.tà PRATO-ARBORATO, cl. 2, 37a 69 ca, RD 20,03 €-RA 9,73 €

Terreno Fg. 2 mapp. 78 Q.tà SEMIN.-ARBORATO, cl. 2, 13a 84 ca, RD 11,21 €-RA 6,43 €

Terreno Fg. 2 mapp. 306 Q.tà SEMINATIVO, cl. 4, 1ha 36a 31 ca, RD 66,88 €-RA 52,80 €

il tutto intestato a: \*\*\*\*\* proprietaria per la quota di 100% di nuda proprietà, \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* proprietari per la quota 50% ciascuno del diritto di abitazione in regime di separazione dei beni.

#### Variazioni storiche

Dalla data di edificazione gli immobili non ha subito variazioni catastali.



É definito insediamento di valore architettonico o storico-documentale da tutelare ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 quella parte del territorio agricolo comunale all'interno della quale sorgono gli edifici o gli insediamenti rurali di valore architettonico o storico-documentale, descritti e censiti nell'Allegato A della presenti N.T., il cui recupero e la cui salvaguardia sono rilevanti per la tutela dei caratteri del paesaggio agrario.

Gli edifici e gli insediamenti di cui al precedente comma possono essere oggetto degli interventi previsti al primo comma dell'art. 10 della L.R. 24/85.

Gli edifici e gli insediamenti rurali di valore architettonico o storico-documentale di cui all'Allegato A delle presenti N.T., fatto salvo quanto prescritto dal presente articolo, possono essere oggetto anche delle trasformazioni previste per la sottozona agricola all'interno della quale sorgono, qualora siano ancora funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

All'interno dell'area di tutela del di ogni singolo edificio o di ogni singolo insediamento di valore architettonico o storico documentale, così come descritta nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti N.T., possono essere attuate solo le opere trasformatrici previste nelle schede stesse e devono essere demoliti tutti gli edifici aventi carattere provvisorio non regolarmente condonati.

## **Titoli abilitativi edilizi**

Da quanto comunicato dall'ufficio Tecnico del Comune di Monticello Conte Otto, l'edificio è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Monticello Conte Otto in data 18/03/1969 n. 1968/00237/C per la demolizione di un edificio accessorio;
- Licenza Edilizia n. 160/76 per la ristrutturazione di un vecchio fabbricato presentata in data 20/10/1976 e rilasciata in data 30/11/1976 con successiva Variante del 29/01/1979 prot. 456. Inizio Lavori in data 08/11/1977 e fine lavori in data 15/02/1980. Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Monticello Conte Otto in data 29/04/1980 prot. 1136.

## **Difformità edilizio-urbanistiche**

Dal confronto effettuato tra lo stato autorizzato e quanto rilevato in loco, si rilevano leggere modifiche interne in particolare:

- L'apertura della porta di collegamento tra le due unità immobiliari;
- Chiusura della porta di collegamento tra la taverna e la cantina ed apertura del collegamento tra cantina e cucina;
- Al piano primo demolizione del tramezzo divisorio nella zona soggiorno ed allargamento dell'accesso dal pianerottolo del vano scala alla zona giorno.

## **Difformità catastali**

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato si sono riscontrate difformità ed incongruenza, in particolare:

- La mancanza della porta di collegamento tra le due unità;
- L'attribuzione del locale accessorio sul retro ad entrambi i subalterni, come centrale termica per il sub. 4 e come ripostiglio per il sub. 3 (allo stato dei luoghi il locale risulta essere la centrale termica del sub. 3);
- In planimetria del sub 3 non è stata riportata la pianta del piano secondo sottotetto, comodamente accessibile dal vano scala esistente e parzialmente adibito a soffitta con buona metratura superficiale.

## **Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi**

Si dovrà regolarizzare l'edificio come ai precedenti paragrafi, mediante presentazione di pratica comunale in sanatoria con pagamento di sanzione amministrativa e regolarizzazione catastale.

## **CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **Lotti**

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

### **Metodo di valutazione**

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) mentre con i valori agricoli Medi si è calcolato il valore del terreno a destinazione agricola.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- 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;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### **Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA**

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Monticello Conte Otto) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

#### Comparabile 1

Comune di Monticello Conte Otto, Foglio n. 4 m.n. 164 sub. 5 (abitazione) sub. 10 (autorimessa), immobile ubicato in via Giorgio La Pira, 9, abitazione ai piani secondo e terzo, con superficie principale (SEL) di mq 185,38, stato di manutenzione si presume buona. Atto di compravendita in data 25/01/2021 Rep 5.708 Racc. 4.163 notaio Alberto Giarolo di Vicenza. Prezzo di vendita €. 120.000,00.

#### Comparabile 2

Comune di Monticello Conte Otto, Foglio n. 4 m.n. 255 sub. 33 (abitazione), immobile ubicato in via Chiesa, 51, abitazione ai piani terra, primo e secondo, con superficie principale (SEL) di mq 442,05, stato di manutenzione si presume sufficiente. Atto di compravendita in data 10/12/2020 Rep 13.152 Racc. 10.803 notaio Tommaso De Negri di Vicenza. Prezzo di vendita €. 253.000,00.

#### Comparabile 3

Comune di Monticello Conte Otto, Foglio n. 4 m.n. 1439 sub. 1 (abitazione) sub. 2 (autorimessa), immobile ubicato in via Chiesa, abitazione ai piani interrato, terra e primo, con superficie principale (SEL) di mq 187,80, stato di manutenzione si presume buona. Atto di compravendita in data 01/02/2022 Rep 1.292 Racc. 1.167 notaio Tiziana Zanon di Vicenza. Prezzo di vendita €. 184.000,00.

#### **Stima del valore di mercato con il metodo del valore Agricolo Medio**

Il bene oggetto di stima, secondo le tabelle pubblicate dalla Provincia di Vicenza si trova nella regione agraria 7 – PIANURA DI VICENZA, in base alla qualità catastale dichiarata in visura, il terreno è classificato come segue:

mapp: 306: SEMINATIVO;

I VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) per Tipo di Coltura e per Regione Agraria validi per l'anno 2021, riportano per i terreni nella regione agraria 7 con cultura a seminativo un valore pari a 84.500,00 €/ha corrispondente a 8,45 €/mq;

Il subject è composto da un mappale a prato avente la seguente consistenza catastale:

Terreno Fg. 2 mapp. 306                      1 ha 36 a 31 ca;

Il rispettivo valore secondo la tabella sopra menzionata è:

**mapp. 306**     $1,3631 \times 84.500,00 = 115.181,95 \text{ €}$

### **Valore di mercato**

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) e V.A.M. il più probabile valore di mercato si attesta a **€ 668.907,36**

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- i.    costi per la regolarizzazione catastale:                      € 1.200,00
- ii.   costi per la regolarizzazione edilizia:                        € 2.500,00
- iii.   sanzione amministrativa per opere in difformità    € 516,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;

b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la

definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

**Calcolo del valore a base d'asta**

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

€ 564 300,00
--------------

(cinquecentosessantaquattromilatrecento,00)

**Giudizio di vendibilità**

Considerata l'attuale distribuzione dei locali e lo stato di manutenzione, l'immobile ha sufficienti possibilità di vendita.

**Forme di pubblicità**

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di porzione di edificio rustico con autorimessa.

**Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

## CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### Dati debitori esegutati

\*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* e  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*.

### Residenza debitore

I Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* risultano avere residenza a  
\*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\*.

### Stato civile e regime patrimoniale

I Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* risultano essere tra loro coniugati e di  
avere contratto il matrimonio a \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*; con atto in data \*\*\*\*\* i  
coniugi hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1à comma dell'art. 228 della legge  
19/05/1975 n. 151.

### ELENCO ALLEGATI

1. Comunicazione alle parti
2. Atti urbanistici
3. Visure catastali ed estratto di mappa
4. Planimetrie dell'immobile
5. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
6. Certificazione Energetica Immobile
7. Atto di provenienza
8. Documentazione fotografica
9. Stato di famiglia e stato civile dell'esecutata
10. Stima economica

Vicenza, 01 aprile 2022

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo