



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 3



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 442/19

G.E. dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Procedente:

Esecutata:

Tecnico incaricato:

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

monicadalzotto architetto - via Trento, 83 Piovene R. (VI) tel/fax 0445 550670 e-mail monica.dalzotto@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 442/19 R.G. promossa da

Udienza ex art. 569 cpc del	17.12.2021	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto pignorato	Proprietà per 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Terreni edificabile	pag. 11
Ubicazione	Rossano Veneto (VI) Via Mottinello n. 123	pag. 10
Dati catastali attuali	Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)	
	Foglio 8 Particelle 178 sub 1-1133-189-1223-627	pag. 13
Metri quadri terreno ZTO A1/27	mq 2.117.00	pag. 11
Stato	Incolto	pag. 11
Situazione urbanistico/edilizia	ZTO A1/27	pag. 23
Valore di mercato OMV	€ 137.600,00	pag. 34
Date/valori comparabili reperiti	nessuno	pag. 32
Valori medi aggiudicazioni precedenti	nessuno	pag. 35
Valore di vendita forzata proposto	€ 117.000,00	pag. 35
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Sufficiente	pag. 36
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 36
Occupazione	nella disponibilità dell'esecutata	pag. 25
Titolo di occupazione	proprietà	pag. 25
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa 1:2000
- Allegato 03 Visure catastali storiche CF Fg. 8 particelle 178 sub 1 e CT Foglio 8 particelle 1133-1221-1223-189-627
- Allegato 04 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 05 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 06 Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- Allegato 07 Certificato di residenza e stato famiglia
- Allegato 08 Verbale d'incarico 08.02.2020
- Allegato 09 Giuramento telematico 13.02.2020
- Allegato 10 Ricevute spedizioni perizie

LOTTO 3

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 9
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 10
2.2	Descrizione della zona	pag. 11
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 11
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 13
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 14
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 17
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 21
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	pag. 21
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 23
6.2	Titoli edilizi	pag. 24
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 25
7.2	Occupazione	pag. 25
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 25
8.2	Trascrizioni	pag. 31
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 33

LOTTO 3

9.2	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 34
9.3	Prezzo d'asta dell'immobile	pag. 35
9.4	Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione del Comune di Rossano Veneto (VI)	pag. 36
9.5	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 36
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 37



RELAZIONE DEL CTU

In data 08.02.2020 l'Ill.ma dott.ssa Maria Antonietta Rosato, 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 13.02.2020 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 (Allegato n. 08), da intendersi richiamato 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:

- | | |
|-------------------------|--|
| 08.02.2020 | Comunicazione del conferimento dell'incarico |
| 13.02.2020 | Giuramento |
| 24.09.2020 | Deposito check list; |
| 13.02.2020 – 15.11.2021 | Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Rossano Veneto (VI) |
| 13.02.2020 – 15.11.2021 | Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Rossano Veneto (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione |
| 13.02.2020 – 15.11.2021 | ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie |

LOTTO 3

13.02.2020 – 15.11.2021 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 all'ufficio Stato Civile del comune di Rossano Veneto (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- 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, dandone notizia alle parti a mezzo di lettera raccomandata e di mail certificata;

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 ROSSANO VENETO (VI) – VIA MARIA AGAMBEN FEDERICI
LOTTO 3

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

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

proprietà per 1/1

Unità immobiliari site in Comune di Rossano Veneto (VI)

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

A. Unità collabenti (Allegato n. 03)

Unità immobiliare sita in Comune di Rossano Veneto (VI) Via Mottinello n. 123

Foglio 8 – Mappale 178 – sub 1

Unità collabenti

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. mappale 1133, A.U.I. mappale 173 e A.U.I. mappale 177

B. Unità collabenti (Allegato n. 05)

Unità immobiliare sita in Comune di Rossano Veneto (VI) Via Mottinello n. 123

Foglio 8 - Mappale 1133

Unità collabenti

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 419 e A.U.I. particella 189, A.U.I. particella 242, Via Mottinello, A.U.I. particella 173,
A.U.I. particella 177.

LOTTO 3

Identificate al Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

C. Terreno (Allegato n. 03)

Foglio 8 - Mappale 189

Seminativo irriguo arborato – Cl. 3 – Sup. are 10 centiare 30 – R.D. Euro 8,51 – R.A. Euro 3,99

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 1223, A.U.I. particella 86, A.U.I. particella 242. A.U.I. particella 1133.

D. Terreno

Foglio 8 - Mappale 1223

Seminativo irriguo – Cl. 2 – Sup. are 02 centiare 73 – R.D. Euro 2,40 – R.A. Euro 1,20

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 1221 e A.U.I. particella 1224, A.U.I. particella 627, A.U.I. particella 86, A.U.I. particella 189.

E. Terreno

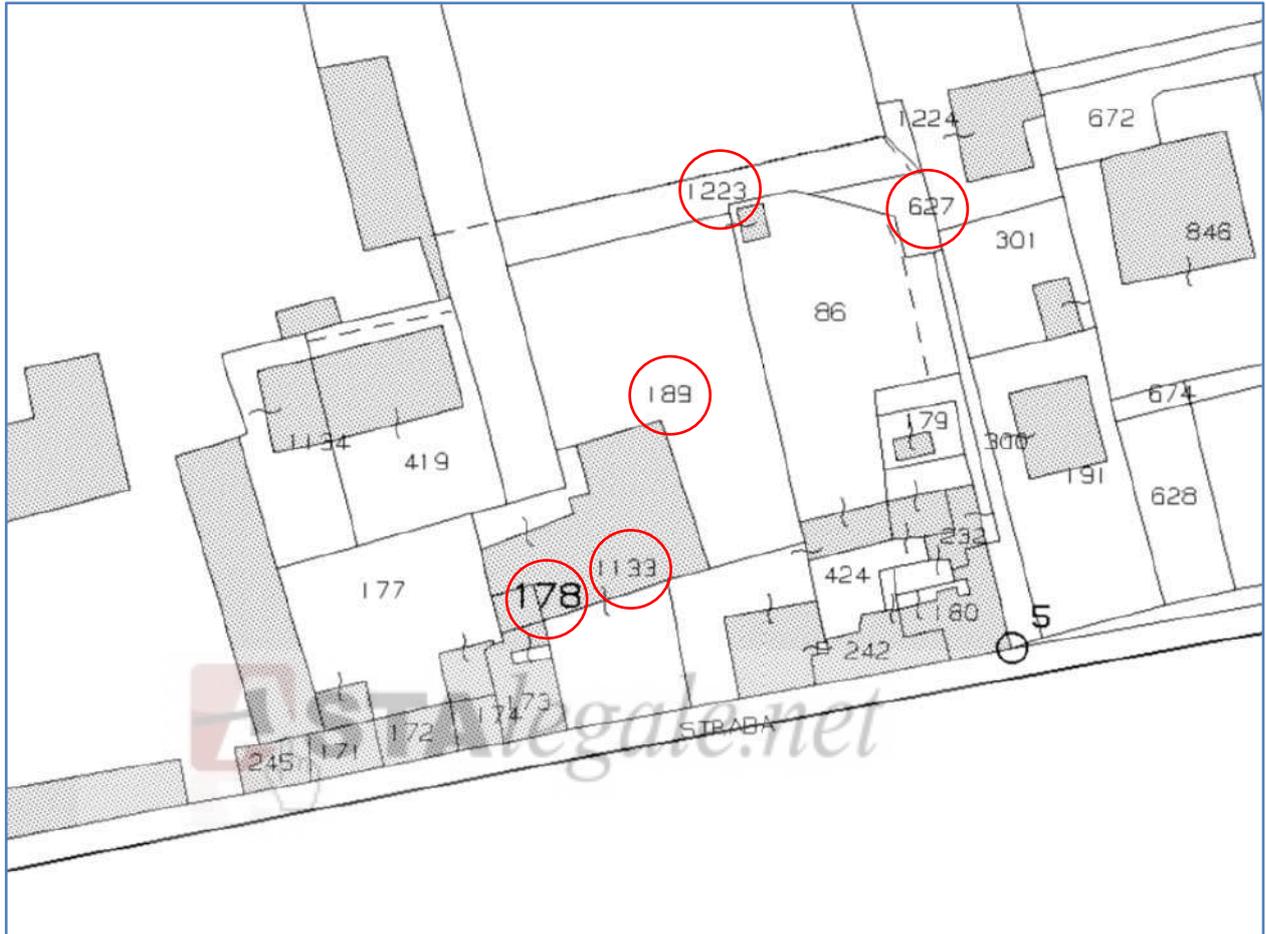
Foglio 8 - Mappale 627

Seminativo irriguo arborato – Cl. 3 – Sup. are 00 centiare 79 – R.D. Euro 0,65 – R.A. Euro 0,31

Coerenze e confini: NESO

A.U.I. particella 1223, A.U.I. particella 1224, A.U.I. particella 301, A.U.I. particella 86.

LOTTO 3



Estratto di mappa Foglio 8 Particelle 178-1133-189-1223-627

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.

Atto di compravendita in data 21.01.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 87151, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 03.02.1992 ai numeri 1093 R.G. e 953 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 178 Sub 1 - 85 (ora 1133) - 189. (Allegato n. 05)

Atto di donazione in data 23.12.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 93353, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 05.01.1993 ai numeri 84 R.G. e 73 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 627 - 701 (attualmente particelle 1221-1223). (Allegato n. 05)

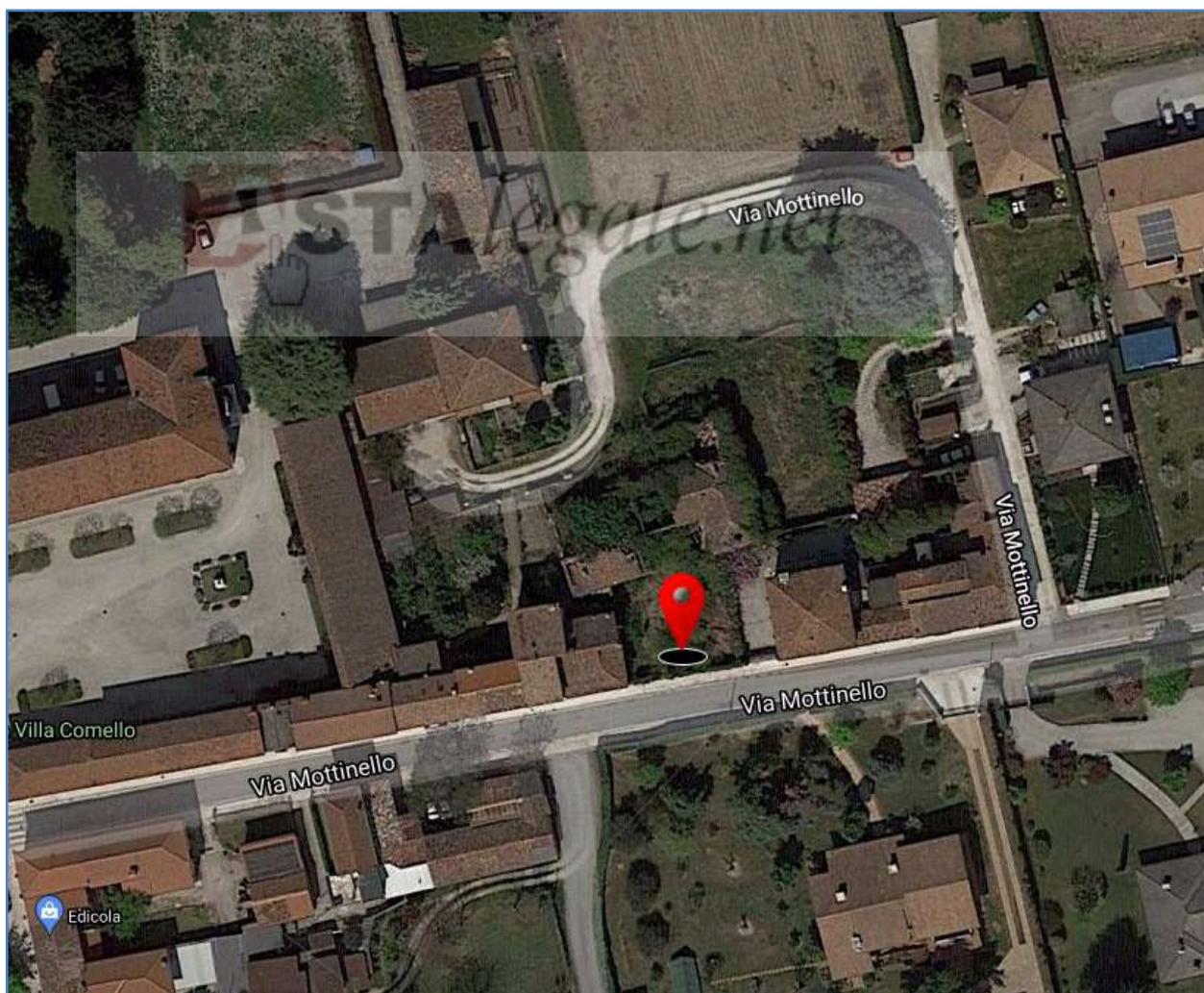
I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Rossano Veneto (VI), in Mottinello, frazione di Mottinello Nuovo, a circa km. 2.7 dal centro storico del paese.

I terreni sono situati nelle vicinanze di una strada poco trafficata con sufficienti possibilità di parcheggio.



Mappa estratta da Google Maps Via Mottinello Rossano Veneto (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona periferica di Rossano Veneto (VI) a destinazione prevalentemente residenziale. 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.

Principali collegamenti: Cassola (VI) km. 3.1, Rosà (VI) km. 3.6, Galliera Veneta (PD) km. 5.1, Loria (TV) km. 5.3, Cittadella (PD) km. 6.4, Tezze sul Brenta (VI) km. 8.2.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono un fabbricato fatiscente ed un limitrofo appezzamento di terreno edificabile pianeggiante, di forma irregolare, sito a Sud rispetto al centro storico di Rossano Veneto (VI).

Il lotto è costituito da n. 5 particelle catastali confinanti in continuità tra di loro ed è delimitato da un lato da via Mottinello e dall'altro da una stradina sterrata, negli altri lati risulta in continuità con altre unità immobiliari attigue.

I terreni sono inseriti in ZTO A1/27, la superficie catastale complessiva del compendio è pari a circa **mq 2.117.00**.

Si precisa che in sede dei vari sopralluoghi i terreni oggetto di pignoramento risultavano incolti.

LOTTO 3



01. Via Mottinello n. 123 Rossano Veneto (VI) accesso al lotto 3



02. Vista da via Mottinello



03. Vista da via Mottinello

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

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. 03):

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

Unità immobiliare sita in Comune di Rossano Veneto (VI) Via Mottinello n. 123

Foglio 8 – Mappale 178 – sub 1

Unità collabenti

LOTTO 3

Foglio 8 - Mappale 1133

Unità collabenti

Identificate al Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Mappale 189

Seminativo irriguo arborato – Cl. 3 – Sup. are 10 centiare 30 – R.D. Euro 8,51 – R.A. Euro 3,99

Foglio 8 - Mappale 1223

Seminativo irriguo – Cl. 2 – Sup. are 02 centiare 73 – R.D. Euro 2,40 – R.A. Euro 1,20

Foglio 8 - Mappale 627

Seminativo irriguo arborato – Cl. 3 – Sup. are 00 centiare 79 – R.D. Euro 0,65 – R.A. Euro 0,31

sono intestate a:



Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 21.01.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 87151, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 03.02.1992 ai numeri 1093 R.G. e 953 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 178 Sub 1 - 85 (ora 1133) - 189. (Allegato n. 05)

Atto di donazione in data 23.12.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 93353, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 05.01.1993 ai numeri 84 R.G. e 73 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 627 - 701 (attualmente particelle 1221-1223). (Allegato n. 05)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Terreni – Comune di Rossano Veneto (VI) – Foglio 8 - particella 178

Dal 31.03.1972

Area di fabbricati rurali dall'impianto meccanografico

Dal 12.10.2011

Tipo mappale del 12.10.2011 protocollo n. VI0369557 presentato il 11.10.2011 n. 369557.1/2011.

LOTTO 3

Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) – Foglio 8 - particella 178 – Sub 1

Dal 17.10.2011

Costituzione del 17.10.2011 protocollo n. VI0372300.

dal 22.03.2016

Variazione di toponomastica del 22.03.2016 protocollo n. VI0032362.

Catasto Terreni – Comune di Rossano Veneto (VI) – Foglio 8 - particella 1133

Dal 31.03.1972

Impianto meccanografico del 31.03.1972.

Dal 13.10.2008

Tipo mappale del 13.10.2008 protocollo n. VI0342689 n. 342689.1/2008.

Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) – Foglio 8 - particella 1133

dal 28.10.2008

Costituzione del 28.10.2008 protocollo n. VI0365378.

dal 22.05.2012

Variazione di toponomastica del 22.05.2012 protocollo n. VI0105957 n. 19741.1/2012.

Catasto Terreni – Comune di Rossano Veneto (VI) - Foglio 2 - particella 189

Dal 31.03.1972

Impianto meccanografico del 31.03.1972.

Catasto Terreni – Comune di Rossano Veneto (VI) – Foglio 8 - particella 1223 (precedentemente Foglio 8 – particella 80-667-701)

Foglio 8 particella 80 di are 73.03

LOTTO 3

dal 31.03.1972

Impianto meccanografico del 31.03.1972.

dal 24.01.1991

Frazionamento in atti dal 24.01.1991 n. 51.

Foglio 8 particella 667 di are 71.57

dal 27.09.2002

Frazionamento del 27.02.1990 protocollo n. 283901 in atti dal 27.09.2002 n. 336.1/1990.

Foglio 8 particella 701 di are 67.46

dal 27.09.2002

Frazionamento del 23.05.1991 protocollo n. 283902 in atti dal 27.09.2002 n. 1247.1/1991.

dal 09.03.2007

Tabella di variazione del 09.03.2007 protocollo n. VI0121264 in atti dal 09.03.2007, trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006.

Foglio 8 particella 1223 di are 02.73

Dal 16.12.2014

Frazionamento del 16.12.2014 protocollo n. VI0292552 in atti dal 16.12.2014 presentato il 15.12.2014 n. 292552.1/2014.

**Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) - Foglio 2 - mappale 627
(precedentemente Foglio 8 – Mappale 106)**

Foglio 8 particella 106 di ha 1.97.52

Dal 31.03.1972

Impianto meccanografico del 31.03.1972.

dal 15.01.1986

LOTTO 3

Frazionamento in atti dal 15.01.1986 n. 2082.

Foglio 8 particella 627 di are 00.79

dal 24.01.1991

Frazionamento in atti dal 24.01.1991 n. 51.

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) Foglio 8 - Mappale 178 – Sub 1

Antecedente al 23.12.1992

proprietà per 1000/1000

Dal 23.12.1992



proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di donazione in data 23.12.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 93353, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 05.01.1993 ai numeri 84 R.G. e 73 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 627 - 701 (attualmente particelle 1221-1223). (Allegato n. 05)

Situazione degli intestati dal 17.10.2011

proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Costituzione del 17.10.2011.

Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) Foglio 8 - Particella 1133

Situazione degli intestati dal 28.10.2008

LOTTO 3

proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Costituzione del 28.10.2008.

Situazione degli intestati dal 28.10.2009

proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Rettifica anagrafica del 28.10.2009, protocollo n. VI0228842.

Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) Foglio 8 - Particella 189

Situazione degli intestati fino al 21.01.1992

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 31.03.1972.

Situazione degli intestati dal 21.01.1992

proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 21.01.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 87151, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 03.02.1992 ai numeri 1093 R.G. e 953 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 178 Sub 1 - 85 (ora 1133) - 189. (Allegato n. 05)

Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) Foglio 8 - Particella 1223 (precedentemente Foglio 8 – Particelle 80-667-701)

Situazione degli intestati dal 31.03.1972

proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 31.03.1972.

Situazione degli intestati dal 27.02.1990

proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da:

Frazionamento del 27.02.1990 protocollo n. 283901 in atti dal 27.02.1990 n. 336.1/1990.

Situazione degli intestati dal 23.05.1991

proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da:

Frazionamento del 23.05.1991 protocollo n. 283902 in atti dal 27.09.2002 n. 1247.1/1991.

Situazione degli intestati dal 23.12.1992

proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di donazione in data 23.12.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 93353, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 05.01.1993 ai numeri 84 R.G. e 73 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 627 - 701 (attualmente particelle 1221-1223). (Allegato n. 05)

Situazione degli intestati dal 23.12.1992

proprietà per 1/1

LOTTO 3

Dati derivanti da:

Atto di donazione in data 23.12.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 93353, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 05.01.1993 ai numeri 84 R.G. e 73 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 627 - 701 (attualmente particelle 1221-1223). (Allegato n. 05)

**Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto (VI) Foglio 8 - Mappale 627
(precedentemente Foglio 8 – Mappale 106)**

Situazione degli intestati dal 31.03.1972

proprietà per 1000/1000

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico.

Situazione degli intestati dal 24.01.1991

Dati derivanti da:

Frazionamento.

Situazione degli intestati dal 23.12.1992

proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di donazione in data 23.12.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 93353, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 05.01.1993 ai numeri 84 R.G. e 73 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 627 - 701 (attualmente particelle 1221-1223). (Allegato n. 05)

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 attuali corretti degli immobili.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

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

Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 178 Sub 1

Unità collabenti

Foglio 8 - Particella 1133

Unità collabenti

Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 189

Seminativo irriguo arborato – Cl. 3 – Sup. are 10 centiare 30 – R.D. Euro 8,51 – R.A. Euro 3,99

31.03.1972

proprietà per 1000/1000

In forza di:

Titoli antecedenti il ventennio.

21.01.1992

LOTTO 3

In forza di:

Atto di compravendita in data 21.01.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 87151, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 03.02.1992 ai numeri 1093 R.G. e 953 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 178 Sub 1 - 85 (ora 1133) - 189. (Allegato n. 05)

Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1223

Seminativo irriguo – Cl. 2 – Sup. are 02 centiare 73 – R.D. Euro 2,40 – R.A. Euro 1,20

Foglio 8 - Particella 627

Seminativo irriguo arborato – Cl. 3 – Sup. are 00 centiare 79 – R.D. Euro 0,65 – R.A. Euro 0,31

31.03.1972

proprietà per 1000/1000

In forza di:

Titoli antecedenti il ventennio.

23.12.1992

In forza di:

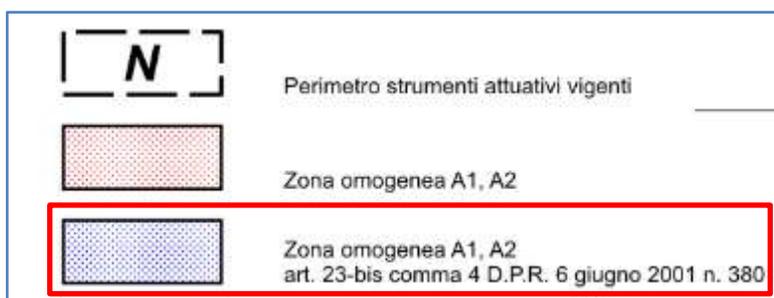
Atto di donazione in data 23.12.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 93353, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 05.01.1993 ai numeri 84 R.G. e 73 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 627 - 701 (attualmente particelle 1221-1223). (Allegato n. 05)

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo la variante n. 4 del Piano degli Interventi, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 e n. 29 del 12.07.2016, l'area in cui sono situati i terreni viene individuata in ZTO A1/27 Zona Centro Storico (artt. 18-36-37-39-82 Norme Tecniche Operative)



Estratto Piano degli Interventi (PI)



Legenda Piano degli Interventi (PI)

Art. 13 Zona Omogenea A/1.2 - Centro storico di Mottinello

1. Le zone del centro storico di Mottinello, delimitate con apposita simbologia nelle tavole di Piano, verranno regolamentate con specifica variante finalizzata alla conservazione e ripristino del tessuto urbano esistente, ai sensi della normativa vigente.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono: D.P. Residenza di qualsiasi tipo.

D.P. Negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.

D.P. Studi professionali e commerciali.

D.S. Laboratori per artigianato di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi ed odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di mq 200 di superficie utile.

D.S. Attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse le sale da ballo).

D.S. Uffici di interesse pubblico.

D.P. Tutte le attrezzature pubbliche e servizi sociali compatibili.

3. È ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da annesso rustico o allevamento aziendale a residenza solamente per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.A.T..

4. Per tutti gli edifici confinanti con zone agricole è ammesso l'utilizzo per finalità agrituristiche e, solamente per le parti non residenziali, l'utilizzo come annessi rustici.

5. Modi di intervento

Premesso che per i fabbricati vincolati dalla Soprintendenza restano valide le norme del D.Lgs. 42/04, sono ammessi per gli edifici, e con i gradi previsti dall'art. 12, i seguenti interventi:

Tipo a): su tutto l'esistente è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tipo b): con intervento diretto: secondo le indicazioni delle tavole di Piano in scala 1:2000 e secondo le prescrizioni conseguenti agli eventuali relativi gradi di intervento.

Tipo c): con intervento urbanistico preventivo (SUAP) per gli interventi diversi dai tipi "a" e "b".

6. Altezze

Le altezze consentite sono quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo o dal repertorio normativo e comunque non possono essere superiori a quelle dei fabbricati limitrofi di interesse storico-ambientale.

Estratto art. 13 riguardante le ZTO A1 Centro storico di Mottinello – Norme Tecniche Operat.

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rossano Veneto (VI) è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato 06):

- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) prot. n. 14389 rif. 14139 2021/0052/CDU del 24.09.2021.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

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

proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di compravendita in data 21.01.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 87151, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 03.02.1992 ai numeri 1093 R.G. e 953 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 178 Sub 1 - 85 (ora 1133) - 189. (Allegato n. 05)

Atto di donazione in data 23.12.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 93353, trascritto a Bassano del Grappa (VI) in data 05.01.1993 ai numeri 84 R.G. e 73 R.P. Relativamente al Fg. 8 particelle 627 - 701 (attualmente particelle 1221-1223). (Allegato n. 05)

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari situate nel comune di Rossano Veneto (VI) risultavano nella disponibilità dell'esecutata.

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) Iscrizione ipotecaria, in data 05.12.2014 ai n.ri 8779 R.G. e 1325 R.P., (Allegato n. 04)

in forza di:

Concessione a garanzia di apertura di credito del 01.12.2014, notaio Michele Dal Maso di Rossano Veneto (VI), repertorio n. 935/627.

a favore di:

LOTTO 3

ipoteca euro 840.000,00, capitale euro 420.000,00, durata 6 anni e 1 mese, per il diritto di proprietà quota di 1/1.

a carico di:

proprietà 1000/1000

in qualità di debitore ipotecario

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 178 Sub 1 cat. F/2 Unità collabenti

N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Indirizzo: via Mottinello SNC

Foglio 8 - Particella 1133

N.C.E.U. Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1110 cat. F/2 Unità collabenti

Indirizzo: via Mottinello 123

Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 189

Foglio 8 - Particella 105

Foglio 8 - Particella 701

Foglio 8 - Particella 1092

Foglio 8 - Particella 1097

Foglio 8 - Particella 1098

Foglio 8 - Particella 1106

Foglio 8 - Particella 385

Foglio 8 - Particella 386

Foglio 8 - Particella 189

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2121/189 del 23.03.2015 (restrizione di beni)

Annotazione n. 1668/202 del 08.03.2016 (restrizione di beni)

Annotazione n. 7313/881 del 01.09.2016 (restrizione di beni)

1) Annotazione n. 2121/189 del 23.03.2015 (restrizione di beni)

Annotazione a iscrizione, in data 23.03.2015 ai n.ri 2121 R.G. e 189 R.P., (Allegato n. 04)

in forza di:

Restrizione di beni del 11.03.2015, notaio Tommaso De Negri di Romano d'Ezzelino (VI), repertorio n. 967/744.

a favore di:



per il diritto di proprietà quota di 1/1.

a carico di:

proprietà 1000/1000

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 105

Foglio 8 - Particella 1092

Foglio 8 - Particella 1222

Foglio 8 - Particella 1224

Vengono liberati dall'ipoteca i beni di cui sopra, ferma restando su ogni altra parte dei beni dalla stessa colpiti.

LOTTO 3

2) Annotazione n. 1668/202 del 08.03.2016 (restrizione di beni)

Annotazione a iscrizione, in data 08.03.2016 ai n.ri 1668 R.G. e 202 R.P., (Allegato n. 04)

in forza di:

Restrizione di beni del 26.02.2016, notaio Sandro Grispigni Manetti di Bassano del Grappa (VI), repertorio n. 23357/8407.

a favore di:

a carico di:

 proprietà 1000/1000
sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

NCEU Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 3 - Particella 2590 Sub 1 cat. F/3 unità in corso di costruzione

Foglio 3 - Particella 2590 Sub 2 cat. F/3 unità in corso di costruzione

Foglio 3 - Particella 2590 Sub 3 Ente Comune

Vengono liberati dall'ipoteca i beni di cui sopra, ferma restando su ogni altra parte dei beni dalla stessa colpiti.

3) Annotazione n. 7313/881 del 01.09.2016 (restrizione di beni)

Annotazione a iscrizione, in data 01.09.2016 ai n.ri 7313 R.G. e 881 R.P., (Allegato n. 04)

in forza di:

Restrizione di beni del 04.08.2016, notaio Artoni Silvia di Rosà (VI), repertorio n. 695/519.

LOTTO 3

a favore di:

a carico di:

proprietà 1000/1000

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 3 - Particella 2591

Foglio 3 - Particella 2593

Vengono liberati dall'ipoteca i beni di cui sopra, ferma restando su ogni altra parte dei beni dalla stessa colpiti.

b) Iscrizione ipoteca giudiziale, in data 10.07.2019 ai n.ri 6735 R.G. e 1088 R.P.,

in forza di:

Decreto ingiuntivo del 26.06.2019 Tribunale di Vicenza repertorio n. 1922/2019.

a favore di:

ipoteca

euro 60.000,00, capitale euro 60.000,00, relativamente:

- all'unità negoziale n. 1 per il diritto di usufrutto quota di 1/1;
- all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

a carico di:

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di usufrutto quota di 1/1;

LOTTO 3

- relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE N. 1

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cassola (VI)

Foglio 2 - Particella 1250 Sub 7 (cat. C/6) e Sub 60 (cat. A/3)

UNITA' NEGOZIALE N. 2

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Romano d'Ezzelino (VI)

Foglio 11 - Particella 780 Sub 15 (cat. C/6) e Sub 8 (cat. A/3)

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 178 Sub 1 (unità collabenti)

Foglio 8 - Particella 1133 Sub 1 (unità collabenti)

Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1097

Foglio 8 - Particella 1098

Foglio 8 - Particella 1101

Foglio 8 - Particella 1106

Foglio 8 - Particella 1107

Foglio 8 - Particella 1108

Foglio 8 - Particella 1110

Foglio 8 - Particella 1114

Foglio 8 - Particella 1221

Foglio 8 - Particella 1223

Foglio 8 - Particella 189

Foglio 8 - Particella 627

Foglio 8 - Particella 670

Foglio 8 - Particella 672

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione atto di donazione in data 05.01.1993 ai nn. 84 R.G. e 73 R.P. Atto di donazione del 23.12.1992 notaio Alessandro Todescan di Bassano del Grappa (VI) repertorio n. 93353. (Allegato n. 04)

a favore di:

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

contro:



proprietà per 1000/1000

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 105

Foglio 8 - Particella 625

Foglio 8 - Particella 627

Foglio 8 - Particella 628

Foglio 8 - Particella 669

Foglio 8 - Particella 670

Foglio 8 - Particella 671

Foglio 8 - Particella 672

Foglio 8 - Particella 673

Foglio 8 - Particella 674

LOTTO 3

Foglio 8 - Particella 675

Foglio 8 - Particella 679

Foglio 8 - Particella 680

Foglio 8 - Particella 701

b) Trascrizione atto giudiziario in data 30.10.2019 ai nn. 10345 R.G. e 7088 R.P. Verbale di pignoramento immobili del 26.09.2019 Tribunale di Vicenza repertorio n. 5720/2019.

a favore di:

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di usufrutto per la quota 1/1
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/1
contro:

relativamente all'unità negoziale 1 per il diritto di usufrutto per la quota 1/1
relativamente all'unità negoziale 2 per il diritto di proprietà per la quota 1/1
sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE n. 1

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Cassola (VI)

Foglio 2 - Particella 1250 Sub 7 (cat. C/6) e Sub 60 (cat. A/3)

UNITA' NEGOZIALE n. 2

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Romano d'Ezzelino (VI)

Foglio 11 - Particella 780 Sub 15 (cat. C/6)

Foglio 11 - Particella 780 Sub 8 (cat. A/3)

N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Rossano Veneto (VI)

LOTTO 3

Foglio 8 - Particella 178 Sub 1 (cat. F/2 unità collabenti)

Foglio 8 - Particella 1133 (cat. F/2 unità collabenti)

Catasto Terreni Comune di Rossano Veneto (VI)

Foglio 8 - Particella 1097

Foglio 8 - Particella 1098

Foglio 8 - Particella 1101

Foglio 8 - Particella 1106

Foglio 8 - Particella 1107

Foglio 8 - Particella 1109

Foglio 8 - Particella 1110

Foglio 8 - Particella 1114

Foglio 8 - Particella 1221

Foglio 8 - Particella 1223

Foglio 8 - Particella 189

Foglio 8 - Particella 627

Foglio 8 - Particella 670

Foglio 8 - Particella 672

Cap. 9

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE

La determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, l'accessibilità, la configurazione planimetrica e la consistenza dei beni.

Il metodo di stima utilizzato sarà quindi per valori unitari (€/mc ed €/mq), così come di seguito descritto.

Dalle analisi di eseguite e considerando le peculiarità del lotto edificabile, si determina quindi come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

LOTTO 3

Superficie catastale complessiva terreni edificabili circa mq 2.117,00

Volume edilizio esistente, come da documentazione edilizia reperita, circa mc 1.000,00

Si è considerato che il valore di ristrutturazione può variare da euro 90,00/mc ad euro 130,00/mc, pertanto è stato ritenuto congruo applicare il valore medio di **euro 110,00/mc**

mc 1.000,00 x euro 110,00/mc = **euro 110.000,00**

mq 2.117,00 - mq 735,00 = terreno non utilizzabile ai fini edificatori circa mq 1.382,00

Il terreno rimanente è stato considerato comunque come pertinenziale al fabbricato esistente, pertanto la sua valutazione è stata determinata in **euro 20,00/mq**

mq 1.382,00 x euro 20,00/mq = **euro 27.640,00**

euro 110.000,00 + euro 27.640,00 = **euro 137.640,00**

Totale complessivo terreni euro 137.640,00

Valore atteso Subject	€ 137.640,00
Valore atteso Subject arrotondato	€ 137.600,00

9.2 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
--	---	-------

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI	€ 137.600,00
--	---------------------

LOTTO 3

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 137.600,00	€ 137.600,00
Due diligence urbanistica e catastale			- € 0,00
Totale			€ 137.600,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 20.640,00
Totale		€ 137.600,00	€ 116.960,00
Totale valore a base d'asta arrotondato			€ 117.000,00

9.3 PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

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

prezzo d'asta arrotondato

€ 117.000,00 (centodiciasettemilaeuro/00)

9.4 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE DEL COMUNE DI ROSSANO VENETO (VI)

Dall'analisi comparativa dei dati delle aste immobiliari degli ultimi anni, nel comune di Rossano Veneto (VI) non sono state reperite aggiudicazioni riferite ad immobili simili a quello oggetto di pignoramento e localizzati nelle vicinanze dello stesso.

9.5 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 sufficiente.

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

Dalle certificazioni reperite presso gli Uffici Anagrafe del Comune
07), risulta che:

(Allegato n.

all'interno del nucleo familiare risultano inoltre iscritti allo stesso indirizzo:



Piovene Rocchette, 15 Novembre 2021

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto