

Comune di MONTECCHIO MAGGIORE

Via Generale Dalla Chiesa n. 17 int. 6

13 aprile 2023

R.G.E. 503/2021

RAPPORTO DI VALUTAZIONE AGGIORANTO



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

LOTTO UNICO

Procedura Esecutiva Imm. n. 503/2021R.G.

G.E. Dott.ssa Rosato Maria Antonietta

IQERA ITALIA SPA IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

XXXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO : IVG di Vicenza

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)

CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246

Tel. 0444.349483 cell. 347.4089137

e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 5032021 R.G.

Giudice dott.ssa ROSATO MARIA ANTONIETTA

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/09/2022

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 5): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 7): appartamento posto al piano secondo con autorimessa al piano interrato.

Ubicazione (cfr pag. 7): Montecchio Maggiore (VI), via Generale Dalla Chiesa n. 17 int. 6.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13):

CF Comune di MONTECCHIO MAGGIORE Foglio 9

- particella n. **902 sub 92**, Cat. A/3, Cl. 4, vani 1, R.C. € 280,95 Via Generale Dalla Chiesa, piano 2;
- particella n. **902 sub 50**, Cat. C/6, Cl. 2, cons. 13 mq, R.C. € 45,65 Via Generale Dalla Chiesa, piano S1;

CT Comune di MONTECCHIO MAGGIORE Foglio 9

- particella n. **883**, qualità sem. arb., Cl. 2, superficie 124 mq, R.D. € 0,99- R.A. € 0,59;

Metri quadri (cfr pag. 14): **commerciale** è pari a **86,93 mq**

Stato (cfr pag. 9): discreto

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 22-27): parziali difformità.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 37): € 103.971,70

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2021 (euro 120.000,00), comp. B 2022 (euro 87.000,00), comp. C 2022 (euro 80.000,00), comp. D 2021 (euro 132.000,00), comp. E 2022 (euro 720.000,00).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 38): in base ai dati forniti da Astalegale e prezzo medio € 84.083,50 con una media di 3,29 aste.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 38): € 82.600,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 29): € 116.000,00 totale ipoteca pari a € 232.000,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 38): più che sufficiente.

Possibili interessati: privati, famiglie della zona.

Iniziative di vendita (cfr pag. 38): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 27): l'immobile è libero.

Titolo di occupazione (cfr pag. 27): proprietà.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 18 e 27): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 800,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla Concessione Edilizia; le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 5.000,00; le difformità di sagoma sono ricomprese nell'abbattimento del 15%.

INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 14
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 19
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 21
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 26
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 27
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 28
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 30
Cap. 11	Lotti	pag. 38
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 38

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Atto compravendita del 24-02-2009
9. Certificati di residenza e stato di famiglia
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. Attestato Prestazione Energetica
13. MCA
14. Documentazione fotografica
15. Invio raccomandata perizia esecutato
16. Titoli edilizi 1 – 2
17. Istanza di Voltura e nuova visura catastale aggiornata

CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **17/02/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 12/09/2022.

In data **20/05/2022** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. Elisa Tagliaro della completezza della documentazione.

In data 12/03/2022 veniva inviata all'esecutato la comunicazione di inizio delle operazioni stabilite per il 11/04/2022, successivamente restituita al mittente per compiuta giacenza.

Alla data del **11/04/2022** l'esecutato non era presente, pertanto con il custode si è provveduto a richiedere autorizzazione al Giudice per la sostituzione della serratura dell'appartamento e del garage.

A seguito l'esperto ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.

Il primo sopralluogo aveva luogo in data **29/04/2022** alla presenza del custode giudiziario IVG di Vicenza. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'autorimessa.

Il secondo sopralluogo aveva luogo in data **30/05/2022** alla presenza del custode giudiziario IVG di Vicenza. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'appartamento e la verifica della caldaia; successivamente è stato eseguito un ulteriore sopralluogo, in data 02/08/2022 per ulteriori verifiche interne all'appartamento.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montecchio Maggiore sono state inoltrate in data **10/03/2022**;
- e successivo appuntamento con il responsabile dell'ufficio in data **08/08/2022**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **23/02/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **24/02/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la ricerca della copia dell'atto notarile di provenienza in capo al debitore XXXXXX è stata reperita presso il Notaio Colasanto Michele di Arzignano in data **02/03/2022**;
- il **04/03/2022** e **successivamente il 25/07/2022** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia dell'esecutato sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Montecchio Maggiore in data **22/02/2022** e comune di Verona in data **28/02/2022** e successivamente in data **29/04/2022**;

- l'estratto di matrimonio e il certificato di residenza dell'esecutato sono stati richiesti in comune di Verona in data **28/02/2022**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

Nell'udienza del 06/03/2023 il G.E. ha autorizzato l'esperto a svolgere le attività necessarie a procedere all'allineamento catastale della ditta intestataria come da Istanza depositata in data 16/10/2022 e provvedere all'esito ad aggiornare la perizia; pertanto, in assolvimento dell'incarico è stata inviata all'Agenzia delle Entrate in data **30/03/2023** Istanza di rettifica intestazione per allineamento ditta catastale come da visura storica del 2009.

In data **13/04/2023** l'Istanza richiesta è stata evasa dall'A.E.

In data **13/04/2023** è stata effettuata nuova visura catastale storica inerente il solo mappale n. 883 del foglio n. 9 oggetto di istanza.

A completamento si deposita perizia di valutazione finale aggiornata, nella sola identificazione castale del Cap. 4, alla data del 13/04/2023.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo al signor
 - XXXXXX nato a XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 9

- particella 902 sub 50 cat. C/6 13 mq Via Generale Dalla Chiesa, Piano S1;
- particella 902 sub 92 cat. A/3 vani 4 Via Generale Dalla Chiesa, Piano 2.

Diritto:

Il pignoramento colpisce il diritto **proporzionale di comproprietà** sugli enti comuni identificati, beni comuni non censibili.

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 9

- particella 902 sub 1 cat. E;
- particella 902 sub 5 cat. E;
- particella 902 sub 2 cat. E.

Diritto:

Il pignoramento colpisce la quota di 18,96/10000 per il diritto **di proprietà**

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Terreni Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 9

- particella 883 cat. T, are 01 centiare 24.

Ubicazione: i beni sono composti da appartamento al piano secondo e autorimessa di pertinenza esclusiva al piano interrato, in contesto condominiale in zona semiperiferica del comune di Montecchio Maggiore.

Contesto:

Il comune di Montecchio Maggiore si colloca ad ovest di Vicenza nel confluire della valle del Chiampo e dell'Agno.

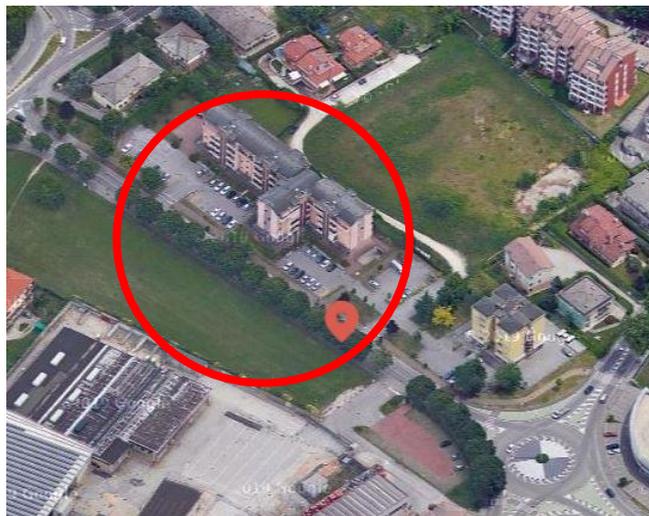
I beni si trovano in zona semicentrale del comune di Montecchio M. (VI) in Via Generale Dalla Chiesa n. 17 nelle vicinanze del centro e del municipio.

Caratteristiche della zona: tessuto residenziale consolidato, con buona dotazione di servizi pubblici, comoda al centro storico del paese: Via Roma, dove si trova il Municipio, dista circa 2 Km. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel raggio di pochi km si trovano tutti i principali servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, scuole medie e materne, ufficio postale, luoghi di svago; mentre l'ospedale si trova a circa 2 km di distanza.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali, zone produttive-industriali.

Collegamenti pubblici (km): stazione autobus linea 13 Km circa Montecchio M. - Vicenza.

Estratto foto aerea



Estratto ortofoto



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile

CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Descrizione:

Il bene in esame, fa parte di un complesso residenziale misto commerciale di grandi dimensioni; è sviluppato su cinque piani fuori terra e quattro corpi scala di accesso alle unità; ha un interrato con dimensioni maggiori della pianta del fabbricato e presenta due rampe di accesso carraio comune, sita ai lati Est e Ovest del complesso. L'unità principale consiste in appartamento posto al piano secondo, composto da ingresso, cucina e soggiorno in un unico vano, che affaccia sul terrazzo coperto, un disimpegno, due camere che affacciano sul terrazzo posto sul retro, un bagno finestrato e un ripostiglio. Al piano interrato è ubicata l'autorimessa esclusiva di pertinenza. L'accesso all'abitazione avviene dall'area pertinenziale del condominio mentre l'accesso all'autorimessa avviene dalla rampa carraia posta ad Est del fabbricato. L'accesso dalla strada comunale di Via G. Dalla Chiesa avviene dal mappale 883 censito al catasto terreni in comproprietà con altre ditte. Il fabbricato non ha recinzione esterna, ma è delimitato da cordoli in cemento e piccole aiuole sul lato principale del complesso (Sud) mentre il retro è delimitato da recinzione metallica.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1998 e 2000 dalla società XXXXXXXXXX.

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente discreto.

A. ABITAZIONE (m. 902 sub 92):

Composto da:

- Piano secondo: ingresso, soggiorno e cucina in un unico vano, piccolo disimpegno che collega la zona giorno con la zona notte, due camere, un bagno finestrato un ripostiglio e due terrazze;
- Altezze interne m. 2,68/2,70.

L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** complessiva di mq 74,72 + n. 2 terrazze di complessivi mq 17,05.

AUTORIMESSA (m. 902 sub 50):

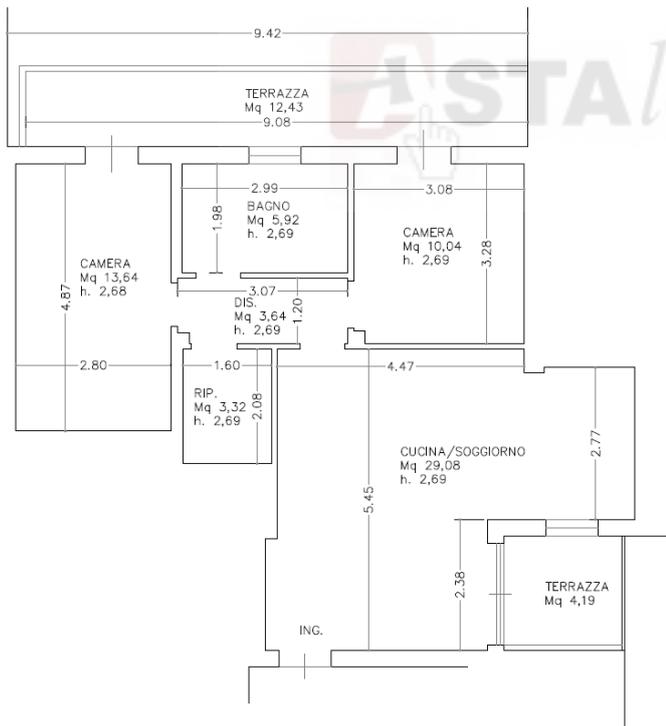
Composto da:

- Piano interrato: rimessa posta lato Nord-Est del fabbricato, accessibile tramite il vano scala comune e la rampa carraia di accesso;
- Altezza interna m. 2,53.

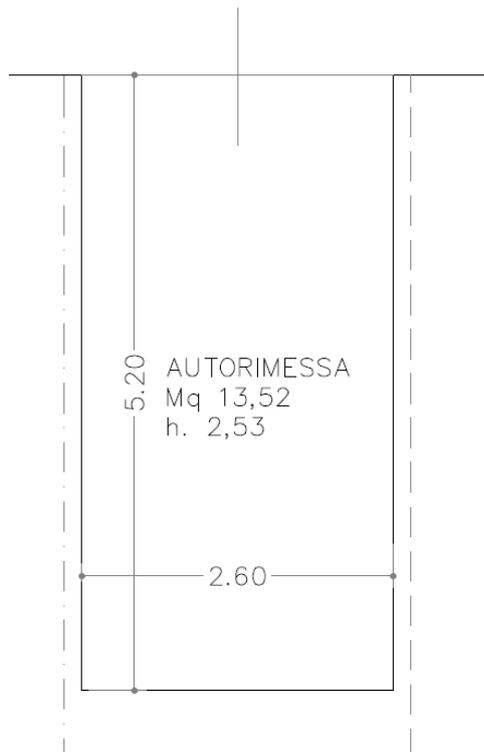
Esso sviluppa una **superficie esterna lorda (SEL)** di m² 14,18.

Accessibile direttamente dalla rampa carraia esterna all'abitazione.

Stato rilevato appartamento piano secondo



Stato rilevato autorimessa piano interrato



L'appartamento ha affaccio su due lati con esposizione verso Sud della zona giorno e Nord- Est delle camere e del bagno.

I componenti e le finiture interne sono di qualità ordinaria. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, sono funzionanti, con dichiarazione di conformità del solo impianto elettrico data 26/10/2000.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, sostituita nel 2016 e posta all'interno nel vano ripostiglio, alimentato a gas con distribuzione a termosifoni a parete.

In particolare, le finiture interne dei pavimenti della zona giorno e delle camere sono in piastrelle di ceramica, così come il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con tapparelle in plastica; le tinte interne sono in tempera colorata. Nell'interrato il pavimento dell'autorimessa è di pavimentazione in cemento liscio.

Da segnalare una fessurazione nel pavimento della cucina longitudinale alla parete Est della cucina, e la presenza di umidità di risalita posta nella parte Sud della cucina (lato terrazza).

Tale vizio, di modesta entità, e altri eventualmente non visibili, sono da ritenersi compresi nell'abbattimento proposto del 15%.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è discreto.

FOTO ESTERNI



- Veduta generale fabbricato



- vialetto accesso pedonale



PT- ingresso pedonale



- accesso carraio



PT- retro fabbricato



- veduta retro terrazza

FOTO INTERNI



P2- ingresso - soggiorno - cucina



P2- camera singola – seconda camera



P2- bagno – ripostiglio C.T.



P S1 - autorimessa



- area di manovra

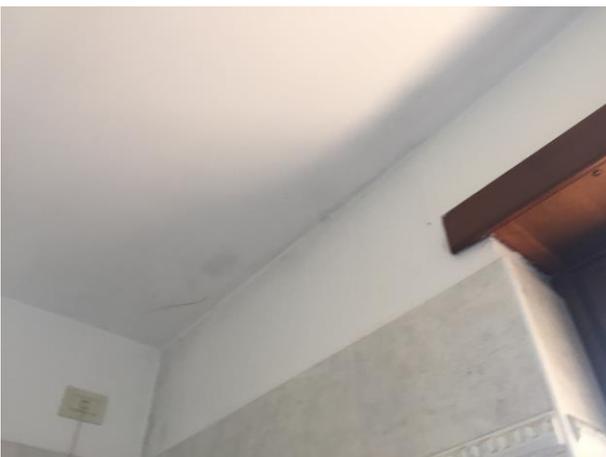
ALCUNI VIZI EVIDENZIATI



crepo pavimento cucina



- pavimento scheggiato soggiorno



- presenza di infiltrazioni- muffa bagno



- presenza di foro parete camera



- Presenza di infiltrazioni cucina

- camera

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: strutture portanti verticali costituite da pilasti e setti in muratura in calcestruzzo (come riportato nel certificato di collaudo reperito), fondazioni: continue e platea in c.a. (come riportato nel certificato di collaudo reperito); condizioni: nessuna verifica effettuata.

Solai: a lastra in calcestruzzo e in latero cemento al 1 piano, solai in latero cemento ai piani intermedi (come riportato nel certificato di collaudo reperito), condizioni: non verificate.

Copertura: a curva-arco; condizioni: non verificate.

Componenti edilizie e costruttive

Portone ingresso: anta a battente in alluminio e vetro, condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: ante a battente in legno con vetrocamera; protezione: tapparelle; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: ante a battente in legno, condizioni: normali.

Pareti esterne: intonaco civile con finitura a tempera, rivestimento muratura mattone faccia a vista, condizioni: sufficienti.

Pareti interne: tramezze interne e muri in laterizio intonacato e tinteggiato; condizioni: sufficienti (da verificare le infiltrazioni nella parete dell'angolo cottura, della camera e del bagno);

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica; condizioni: sufficiente;

Rivestimenti: piastrelle di ceramica nei bagni, condizioni: sufficienti.

Sanitari: il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso wc in ceramica bianca e rubinetteria cromata; doccia con cabina; condizioni: sufficienti.

Impianti

Impianto Gas: alimentato a metano, conformità non fornita dal comune/proprietario, da controllare ed chiedere nuova certificazione.

Impianto elettrico: sottotraccia, conformità: conformità: certificazione del 26-10-2000, da controllare ed eventualmente chiedere nuova certificazione.

Impianto idrico: con allacciamento all'acquedotto comunale, conformità: conformità: non fornita dal

comune/proprietario, da controllare ed eventualmente chiedere nuova certificazione.

Impianto termico: autonomo con caldaia a gas collocata nella terrazza al piano secondo per la produzione di acqua calda e riscaldamento invernale; corpi scaldanti radiatori a parete; dalla verifica del libretto di impianto fornito dall'esecutato, risulta che la caldaia è stata sostituita nel 2016; non è stata reperita la certificazione di tale intervento.

Tabella superfici

Superfici Immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Piano secondo				
Appartamento	74,72	1,00	74,72	E -O
Terrazze	17,05	0,30	5,12	E -S
Autorimessa	14,18	0,50	7,09	
TOTALE	105,95		86,93	

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né è stato fornito dai debitori. La sottoscritta ha fatto redigere l'APE, codice identificativo 71674/2022, valido fino al 20/07/2032. **La classe energetica risultante è la "D"**.

CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati Comune di MONTECCHIO MAGGIORE Foglio 9

- 1) particella n. **902 sub 92** - Cat. A/3, Cl. 1, vani 4, sup. cat. totale 84 m², totale escluse aree scoperte 78 m², Rendita Euro 280,95, Via Generale Dalla Chiesa piano 2;
- 2) particella n. **902 sub 50** - Cat. C/6, Cl. 2, consistenza 13 m², sup. catastale totale 18 m² Rendita Euro 45,65, Via Generale Dalla Chiesa piano S1.

Catasto Terreni Comune di MONTECCHIO MAGGIORE Foglio 9

- particella n. **883** sem. arborato di classe 2 superficie 124 mq R.D. 0,99 Euro.
CON INTESTATI

Intestazione catastale Sub. 92 e 50:

XXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX C.F. XXXXXX
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Intestazione catastale particella 883:

XXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX C.F. XXXXXXXX
proprietà per 1896/1000.

Variazioni storiche (nel ventennio):

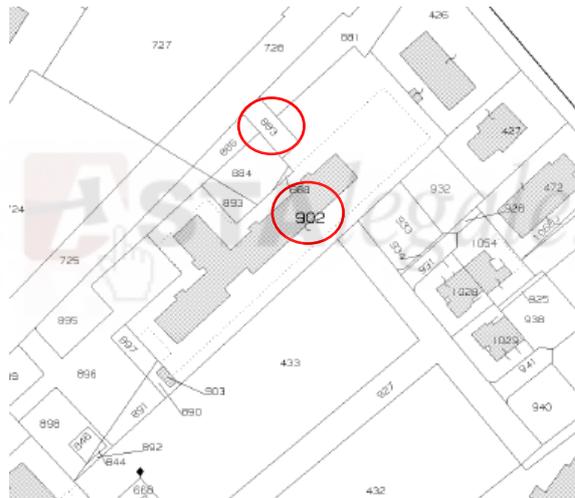
Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **902 Ente Urbano** di sup. 3.464 mq
devirante dall'impianto meccanografico del 31/12/1974.

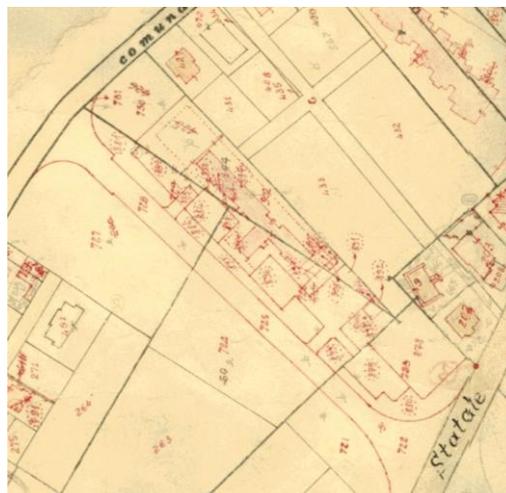
Antecedente l'impianto meccanografico FRAZIONAMENTO del 23/12/1972 in atti dal
08/03/1985 (n. 34681).

Tipo mappale del 29/05/2000 Pratica n. 83235 in atti dal 29/05/2000 (n. 1729.1/2000)

Estratto mappa Wegis - Foglio 9 p. 902 - 883



Estratto mappa terreni - Foglio 9 p. 902-883



Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 902 sub 92:

COSTITUZIONE del 15/06/2000 Pratica n. 132722 in atti dal 15/06/2000 (n. 2243.1/2000);

VARIAZIONE nel classamento del 27/11/2001 Pratica n. 536136 in atti dal 27/11/2001
Variazione di Classamento (n. 10595.1/2001);

VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 902 sub. 50:

COSTITUZIONE del 15/06/2000 Pratica n. 132722 in atti dal 15/06/2000 (n. 2243.1/2000);

VARIAZIONE nel classamento del 27/11/2001 Pratica n. 536136 in atti dal 27/11/2001
Variazione di Classamento (n. 10595.1/2001);

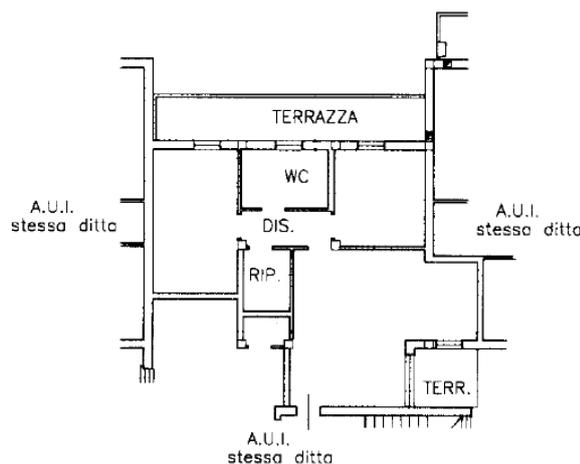
VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazioni indicate in visura storica per la particella 883 C.T.:

FRAZIONAMENTO del 07/04/2000 Pratica n. 3851 in atti dal 07/04/2000 (n. 977.1/2000);

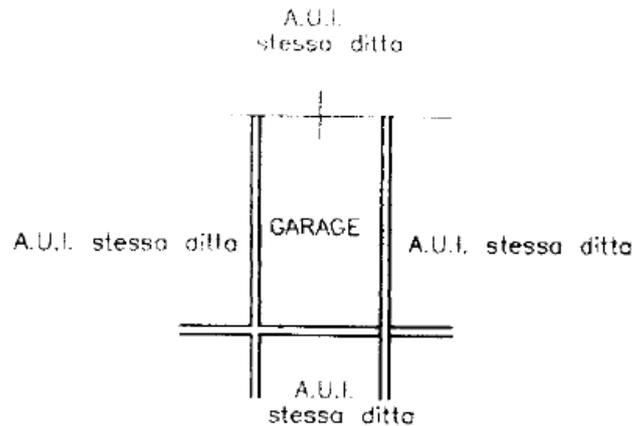
VOLTURA D'UFFICIO del 23/03/2023 per Allineamento ditta – Prot. Nsd. 69320/2023
Voltura n. 7548.1/2023 – Pratica n. VI0056433 in atti dal 12/04/2023.

Estratto planimetria catastale sub 92 appartamento



PIANO SECONDO h=2.70

Estratto planimetria catastale sub. 50 autorimessa



PIANO INTERRATO h=2.50

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita viene indicato che a garanzia del contratto di mutuo sono stati iscritti a ipoteca gli immobili siti nel Comune di Vicenza, anziché nel Comune di Montecchio Maggiore, al Foglio n. 9 mappale 902 sub 1-2-5-50-92, ma nella dichiarazione di volere sottoporre ad esecuzione immobiliare i beni immobiliari di proprietà del sig. XXXXXXXX vengono indicati gli immobili correttamente nel comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 mappale 902 sub. 1-2-5-50-92 e particella 883, oggetto di pignoramento, con le relative quote di proprietà. Nella Nota di Trascrizione del 14/10/2021 R.G. n. 23708 e R.P. n. 16735 di pignoramento i dati sono corretti;

Giudizio di regolarità catastale

Sub. 92 - Abitazione

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità dovute a piccoli spostamenti dei muri perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata; si segnala anche l'inesatta indicazione grafica della terrazza e di alcuni fori; presenta, altezze interne diversa da quanto indicato in planimetria: H= 2,68/2,69 anziché 2,70.

Sub. 50 – Autorimessa

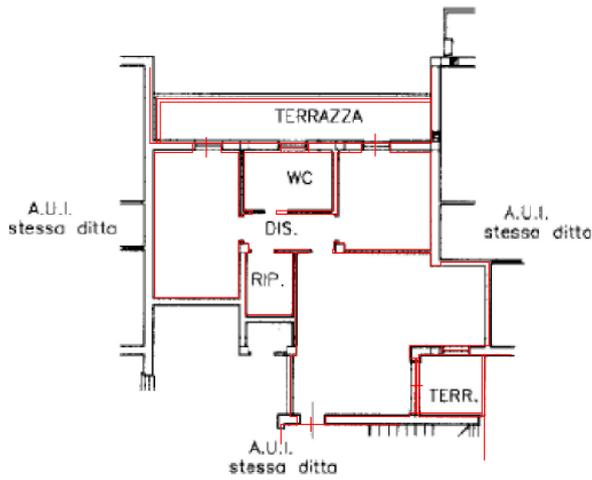
La planimetria catastale dell'autorimessa presenta delle difformità dovute allo spostamento del muro esterno lato Sud verso l'interno dell'unità; presenta inoltre altezza diversa da quanto indicato in planimetria: H = 2,53 anziché 2,50.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 800,00.

Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

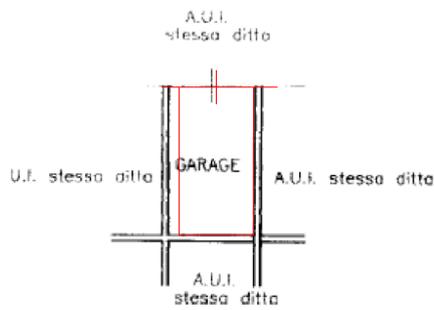
Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 92



PIANO SECONDO h=2.70

lapis 01
NTECCHIO MAGGIORE(F464) - < Foglio 9 - Particella 902 - Subaltemo 92 >

Sinottica autorimessa con planimetria catastale sub. 50



PIANO INTERRATO h=2.50

lapis 01
> MAGGIORE(F464) - < Foglio 9 - Particella 902 - Subaltemo 50 >

CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Dal 24/02/2009 i beni sono in ditta all' esecutato:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetto: XXXXXXXX nato a XXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXX proprietà per 1/1.

Titolo: Atto di compravendita del 24/02/2009 Rep. n. 153961 Notaio Michele Colasanto trascritto a Vicenza il 24/03/2009 ai n. 6176 R.G. e 4002 R.P.

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Montecchio Maggiore al Foglio n. 9
- particella 902 sub. 92 cat. A/3 Cl. 1 vani 4 R.C. 280,95 Euro, Via Generale Dalla Chiesa P. 2
- particella 902 sub. 50 cat. C/6 Cl. 2 mq 13 R.C. 45,65 Euro, Via Generale Dalla Chiesa P. S1.

I beni hanno diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 902 sub 1 bene comune non censibile; il solo alloggio con diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 902 sub 5, bene comune non censibile; il solo garage con diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 902 sub. 2, bene comune non censibile.

- per la quota indivisa pari a millesimi 18,96 dell'intera piena proprietà, piccolo appezzamento di terreno destinato a passaggio pedonale e carraio, esteso circa mq 124 censito nel C.T. del comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 883 di are 1.24 R.D. 0,99 Euro, R.A. 0,58 Euro.

Passaggi intermedi nel ventennio:

Dal 01/08/2006 al 24/02/2009

Soggetti: XXXXXXXX nato a XXXX (XXX) il XXXX C.F. XXXXXXXX
XXXXXX nata a XXXXXXX (XXX) il XXXX C.F. XXXXXXXX

Titolo: In forza di atto di Compravendita del 01/08/2006 a firma del notaio Beniamino Itri di Lonigo Rep. N. 120681, registrato a Vicenza il 2 il 3 agosto 2006 al n. 3898 Serie 1/T e trascritto a Vicenza in data 04/08/2006 ai nn. 22888 R.G. e 13873 R.P.

Oggetto:

- per la quota pari a 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Montecchio Maggiore al Foglio n. 9
- particella 902 sub. 92 cat. A/3 Cl. 1 vani 4 R.C. 280,95 Euro, Via Generale Dalla Chiesa P. 2
- particella 902 sub. 50 cat. C/6 Cl. 2 mq 13 R.C. 45,65 Euro, Via Generale Dalla Chiesa P. S1.

I beni hanno diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 902

- sub 1 bene comune non censibile;
- sub 5, bene comune non censibile;
- sub. 2, bene comune non censibile.

- per la quota indivisa pari a millesimi 18,96 dell'intera piena proprietà, piccolo appezzamento di terreno destinato a passaggio pedonale e carraio, esteso circa mq 124 censito nel C.T. del comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 883 di are 1.24 R.D. 0,99 Euro, R.A. 0,58 Euro

Titolo di acquisto oltre il ventennio (primo atto originario):

Dal 18/05/2001 al 01/08/2006

Soggetti: XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXX C.F. XXXXXX proprietà per 1/2.
XXXXXX nata a XXXX (XX) il XXXXXX C.F. XXXXX proprietà per 1/2.

Titolo: In forza di atto di Compravendita del 18/05/2001 a firma del notaio Colasano Michele Rep. N. 113328, trascritto a Vicenza il 04/06/2001 ai nn. 12335 R.G. e 8760 R.P.

Oggetto:

- per la quota pari a 1/2 di piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Montecchio Maggiore al Foglio n. 9
- particella 902 sub. 92 cat. A/3 Cl. 1 vani 4 R.C. 280,95 Euro, Via Generale Dalla Chiesa P. 2
- particella 902 sub. 50 cat. C/6 Cl. 2 mq 13 R.C. 45,65 Euro, Via Generale Dalla Chiesa P. S1.

I beni hanno diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 902

- sub 1 bene comune non censibile;
- sub 5, bene comune non censibile;
- sub. 2, bene comune non censibile.
- per la quota indivisa pari a millesimi 18,96 dell'intera piena proprietà, piccolo appezzamento di terreno destinato a passaggio pedonale e carraio, esteso circa mq 124 censito nel C.T. del comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 883 di are 1.24 R.D. 0,99 Euro, R.A. 0,58 Euro.

Regime patrimoniale:

La ricerca presso l'ufficio dello Stato Civile del Comune di Verona ha dato le seguenti risultanze:

XXXXXX

nato a Vicenza il XXXXXX

-risulta di coniugato dal XXXXXXXX in regime XXXXXXXX (v. allegato estratto per riassunto di matrimonio)

CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montecchio Maggiore, si evidenzia la destinazione urbanistica sottoindicata:

Vigente P.I.

Foglio n. 9

Mappali n. 902 e 8830

- Zona Territoriale Omogenea "C2/11 - Aree prevalentemente residenziali di nuova espansione " la cui lettura di domanda alla N.T.A., all'interno dello Strumento Attuativo Vigente – Piano di Lottizzazione Casavalle-Valmaden approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 128 del 28/10/1996.

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

Le modalità di interventi edilizi sono indicate nella tabella di Indice Fondiario prevista nelle zone C2, che di seguito si riporta:

Per tutte le zone C2: **Modo di intervento** = PDL; **Tipo di intervento** = Espansione.

ZTO	Indice territoriale (mc/mq)	Altezza massima edifici	Numero max piani abitabili	Numero min piani abitabili	Rapporto copertura fondiario (%)	Tipologie edilizie ammesse	Dotazione di aree per opere di urbanizzazione	Distanza min dalle strade (1)	Distanza min dai confini	Distanza min tra fabbricati	Note
C2/7	1,9	16,00	5	3	25	A blocchi - In linea - A schiera - A corte	3,50 mq./ab. Park - 5,00 mq/ab. Verde P - 22 mq/ab Verde Sec - 1mq/mq Servizi comm-direz salvo quanto previsto dall'art. 27	7,50	7,50	DM 1444/68 art. 9	
C2/8	1,5	7,00	2	1	30	A blocchi - In linea - A schiera - A corte	3,50 mq./ab. Park - 5,00 mq/ab. Verde P, salvo quanto previsto dall'art. 27	5,00	5,00	10,00	Fino alla decadenza del SAV valgono le prescrizioni dello stesso.
C2/9	1,0	9,00	---	---	35	A blocchi - In linea - A schiera - A corte	Verde e Parcheggi 27,5 mq/150 mc	5,00; 12,00 da Viale del Lavoro	5,00	10,00	La reale estensione della fascia di rispetto dell'elettrodotto risulterà dalle misurazioni di cui al DGRV 1432/2002.
C2/10	1,2	9,00	---	---	35 (territoriale)	A blocchi - In linea - A schiera - A corte	Verde e Parcheggi 27,5 mq/150 mc per residenza; 1mq/mq di slp per comm-direz	5,00	5,00	10,00	Sono ammesse destinazioni commerciali/direzionali al piano terra.
C2/11	1,9 (1,5 res + 0,4 comm-direz)	16,00	5	3	25	A blocchi - In linea - A schiera - A corte	3,50 mq./ab. Park - 5,00 mq/ab. Verde P - 22 mq/ab Verde Sec - 1mq/mq Servizi comm-direz salvo quanto previsto dall'art. 27	7,50	7,50	DM 1444/68 art. 9	Fino alla decadenza del SAV valgono le prescrizioni dello stesso.
C2/13	1,0	9,00	---	---	35	A blocchi - In linea - A schiera - A corte	27,5 mq/150 mc	5,00; 12,00 da Viale del Lavoro	5,00	10,00	Nessun passo carraio diretto su via del Lavoro, via Callesella e via Carpane; obbligo strada posizionata al limite della zona territoriale omogenea (lato sud-est). Fino alla decadenza del SAV valgono le prescrizioni dello stesso.

(1) per le zone di espansione la distanza minima dalle strade è legata alla sezione delle medesime come precisato all'art. 14.

Nella cartografia del PAT la zona viene confermata quale "Urbanizzazione Consolidata" e le prescrizioni urbanistiche sono stabilite dall' art. 37 delle Norme Tecniche vigenti così riassunte: "Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono 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.”

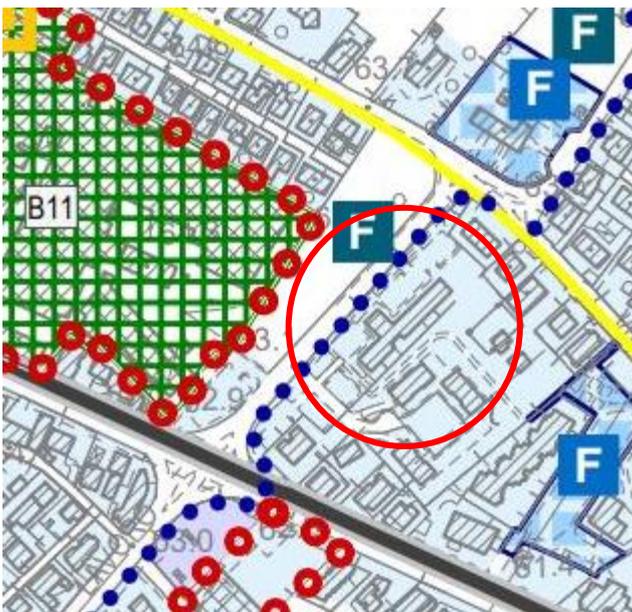
In tali ambiti valgono gli strumenti e legislazioni di riferimento: L.R. 11 del 23.04.2004 Norme per il governo del territorio art. 13 e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Vicenza.

Estratto P.R.G. Tavola Intero Territorio Comunale



Zona "C2" Aree prevalentemente residenziali di nuova espansione

Estratto P.A.T. Tavola Trasformabilità



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

Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del comune di Montecchio Maggiore:

- Concessione n. 95/98 del 11/06/1998 Prot. n. 15260/1997 per variante al C.E. 95/98 del 11/06/1998 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale.
- Concessione n. 95/98 del 07/09/2000 Prot. n. 11876/2000 variante in parziale sanatoria per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale.
- Certificato di Abitabilità Pratica n. 95/98 del 11/06/1998 e variante del 07/09/2000 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, rilasciato il 30/11/2000.

Irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Montecchio Maggiore, sono state riscontrate le seguenti difformità:

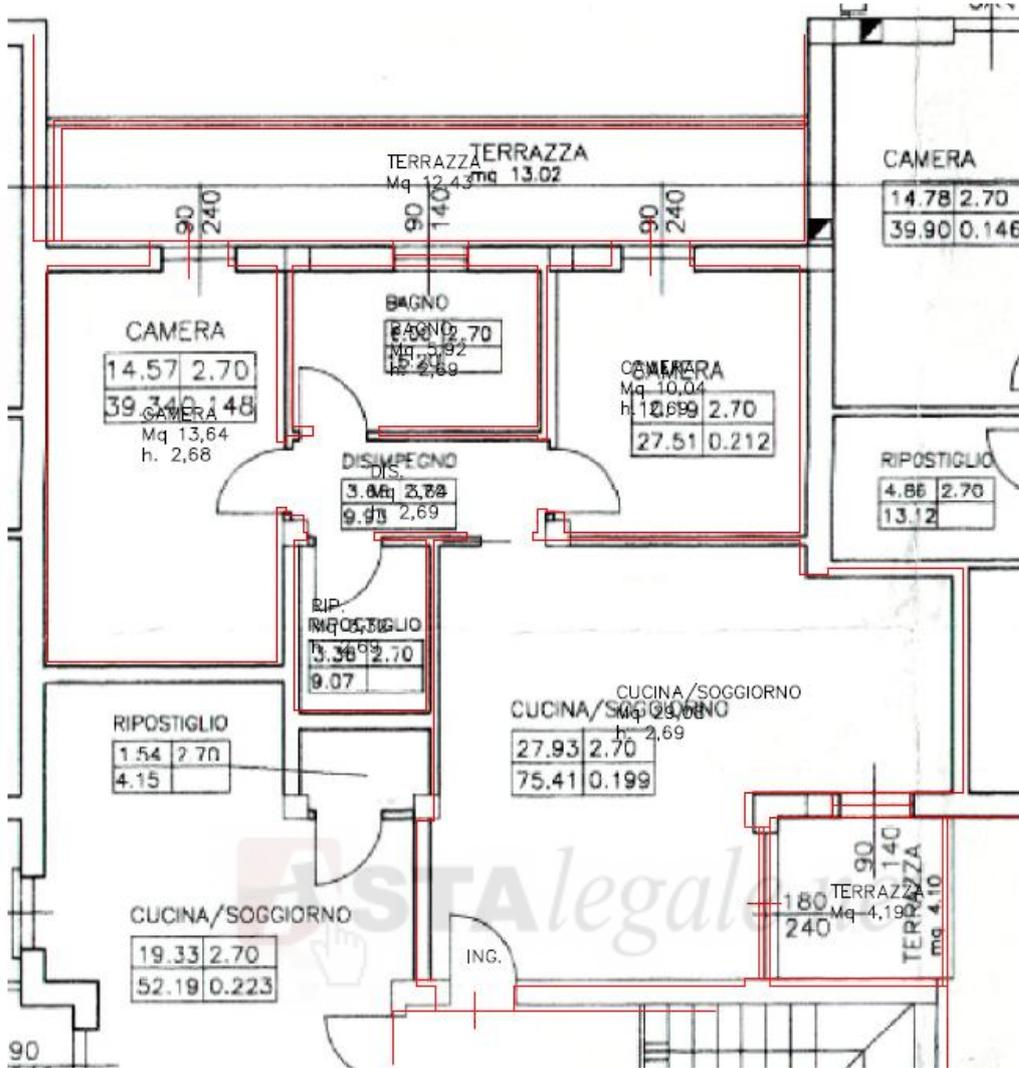
Appartamento piano secondo:

- sagoma edificio leggermente difforme, che comporta una variazione di superficie lorda di pavimento (Slp).;
- camera matrimoniale di superficie interna mq 13,64 anziché 14,57 da progetto approvato;
- la terrazza lato Est di lunghezza inferiore all'approvato;
- spostamenti di alcune porte interne e finestre, leggeri spostamenti di muri interni;
- altezze interne di ml 2,68/69 anziché ml 2,70;

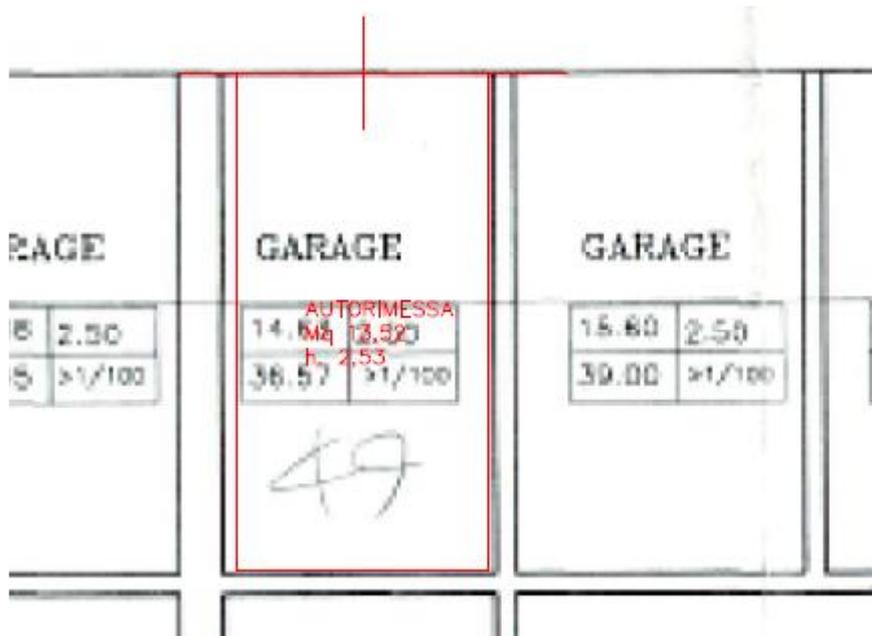
Autorimessa piano interrato:

- sagoma autorimessa leggermente difforme, che comporta una variazione di superficie lorda di pavimento (Slp);
- altezza interna di ml 2,55 anziché ml 2,50.

Comparazione urbanistica – Tav. Piano Secondo – appartamento



Tav. Piano interrato – autorimessa



Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

- la sagoma dell'appartamento risulta leggermente difforme, rispetto al progetto approvato, con alcune misure interne ed esterne (terrazza) difformi che comportano un aumento di superficie utile e di conseguenza di volume; tale aumento supera di poco la tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 bis del DPR 380/2001. Pertanto, sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'esperto riferisce che è possibile sanare la parte delle difformità fino al limite del 2% con il comma 1 dell'art 34, e la differenza può essere sanata applicando il comma 2 dello stesso articolo, previa asseverazione dal tecnico abilitato che attesti lo stato legittimo dell'immobile. Considerato inoltre che le difformità di superficie interessano anche le proprietà di terzi, potrebbe essere necessaria la firma delle proprietà confinanti. Va comunque precisato che per le difformità inerenti la diversa superficie utile e quindi un plausibile aumento di volume, il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Montecchio Maggiore riferisce che tale verifica deve essere fatta sull'intero immobile e non sulla singola unità abitativa, in quanto potrebbe essere necessario presentare una sanatoria dell'intero complesso condominiale. L'esperto in questa sede non procederà a tale verifica poiché non oggetto in incarico. Tali aspetti implicano dei rischi che sono ricompresi nella riduzione proposta del 15% rispetto al valore ordinario di mercato.

- per quanto riguarda la minore superficie di pavimento della camera cosiddetta doppia rispetto al progetto approvato, va precisato che il regolamento Edilizio del comune di Montecchio Maggiore non prevede l'obbligo della camera doppia.

- le altezze interne minori rispetto l'approvato, pur rientrando nel limite del 2% previste nel titolo abilitativo, devono essere regolarizzate previa richiesta di parere preventivo al competente ufficio di Prevenzione Servizio Igiene per autorizzazione in deroga alle normative igienico sanitarie.

- la minore superficie utile dell'autorimessa va sanata con presentazione di progetto in sanatoria per difformità di sagoma e il relativo costo della sanzione amministrativa; stessa cosa per l'altezza interna rilevata di ml. 2,55 anziché 2,50, sanabile con pratica edilizia, ancorché rispetta il minimo previsto dalle Norme Tecniche di altezze per accessori ml. 2,20; si precisa comunque che l'aumento di altezza interna della singola unità presuppone un aumento di volume in termini di altezza dell'intero edificio e pertanto, come già ribadito dal responsabile dell'Ufficio tecnico, va verificata considerando l'intero fabbricato e non la singola unità.

In tale frangente potranno essere sanate anche le difformità inerenti i piccoli spostamenti interni e le forometrie esterne dei prospetti.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Permesso di Costruire in sanatoria per regolarizzare l'autorimessa e le difformità interne e forometriche esterne, si stima indicativamente in **€ 4.000,00**;
- 2) Richiesta parere preventivo per Nulla Osta in deroga altezze interne, si stima indicativamente in **€ 1.000,00**
- 3) Verifica delle difformità di sagoma e di volume, su indicazione dell'Ufficio Tecnico del comune di Montecchio Maggiore, la sanatoria deve essere fatta per l'intero complesso immobiliare e considerato che la scrivente non ha titolo/autorizzazione di tutti i condomini per procedere a tale verifica, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta anche sulla base dei colloqui avuto con il responsabile tecnico istruttore dell'Ufficio Tecnico arch. XXXX in data 08/08/2022, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate da Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo della regolarizzazione è indicativo, in quanto il costo finale da sostenere potrà essere definito precisamente soltanto dopo la presentazione della relativa pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale e il conseguente computo metrico estimativo per i lavori da eseguire. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

I costi stimati saranno posti a carico dell'acquirente ed sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. (cap. 10)

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore: proprietario dell'immobile pignorato sig. XXXXX

Dal certificato di residenza storico richiesto presso l'ufficio Anagrafe del comune di Montecchio Maggiore risulta che attualmente *“nessun cittadino risulta iscritto anagraficamente presso l'abitazione sita in Via Generale Dalla Chiesa n. 17 int.”* (vedi e-mail del comune). Così come da interrogazione all'Agenzia delle Entrate in anagrafe tributaria, in testa al soggetto non risulta essere intestato alcun contratto di locazione e/o comodato.

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 13/06/2022 gli immobili erano liberi e da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate in data 24/02/2022 non risultano in essere contratti di locazione e/o comodato registrati.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto: no.

Sine titolo: no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Convenzioni edilizie: Convenzione edilizia trascritta a Vicenza il 23-12-1997 ai nn. 20416/14316.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù:

- *servitù perpetua di transito pedonale trascritta a Vicenza il 04/06/2001 ai nn. 12336/8761;*

- *servitù perpetua di transito pedonale trascritta a Vicenza il 04/06/2001 ai nn. 12337/8762;*

si segnala inoltre quanto riportato nell'atto di acquisto del 24-02-2009 Rep. n. 153961 Notaio Colasanto Michele:

“La parte acquirente si impegna ad osservare, per sé ed aventi causa a qualunque titolo, anche quali vere e proprie servitù afferenti lo stabile nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono, le norme del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, che trovasi allegato sotto la lettera "A" ad altro mio atto in data 7 dicembre 2000, N. 109428 del Repertorio, registrato a Arzignano il 22 dicembre 2000 a1 n. 1448 Serie 1/V, trascritto a Vicenza il 20 dicembre 2000 ai nn. 26898/18962, 26899/18963, 26900/18964 e 26901/18965.”

“La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di tutti i patti, clausole e condizioni contenuti nell'atto da me Notaio ricevuto in data 18 maggio 2001, N. 113328 del Repertorio, registrato a Arzignano il 4 giugno 2001 al n. 635 Serie 1/V e trascritto a Vicenza il 4 giugno 2001 ai nn. 12335/8760, 12336/8761 e 12337/8762, ed in particolare:

- *l'area di cui al mappale n. 883 (acquistata dai singoli condomini per quota millesimale) sarà gravata di servitù perpetua di transito pedonale e carraio in favore dell'area di cui ai mappali nn. 884 di are 2.56, 888 di are 0.05 e 893 di are 0.89;*

- *i beni comuni non censibili di pertinenza del fabbricato condominiale di cui ai mappali nn. 902 sub 1 (corte comune) e 902 sub 2 (area di manovra) saranno gravati di servitù perpetua di transito pedonale e carraio ed utilizzati dagli enti erogatori dell'energia elettrica esclusivamente per l'accesso ed il recesso, ai fini di manutenzione e riparazione, dalla cabina elettrica di cui al mappale n. 903 sub 2.”*

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali: il condominio è attualmente amministrato dall'Arch. Amministratore Giuseppe Maria Padoan il quale ha fornito alla scrivente il prospetto del Bilancio Consuntivo Esercizio ordinario 2021 e il prospetto del Bilancio approvato a preventivo 2022. Risulta un debito condominiale per l'esercizio 2021 di circa 1.166,37 € a cui si aggiungono le prime due rate del 2022 non pagate per un importo di € 740,45. Pertanto, il debito complessivo condominiale dell'unità, per il periodo 2021-2022, ammonta a € 1.906,82. Detto ammontare non verrà decurtato, ai fini della determinazione del prezzo base.
La quota media ordinaria annuale delle spese condominiali ammonta a circa 1.110,00 €/anno.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 24/03/2009 ai nn. 6177 R.G. e 1224 R.P.

a favore di:

BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI
 con sede a Vicenza C.F. 030204010243

contro:

XXXXXX nato a XXXXX il XXXX C.F. XXXXXX, debitore esecutato;
 Capitale € 116.000,00, totale € 232.000,00

Immobili colpiti:

- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 50 quota di proprietà 1/1
- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 92 quota di proprietà 1/1
- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 1 – 5 – 2 diritto di proprietà;
- C.T. comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 883 quota di proprietà 18,96/1000

2. Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 25/09/2012 ai nn. 16880 R.G. e 2418 R.P.

a favore di:

BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede a Longare (VI) C.F. 01405390244

contro:

XXXXXX nato a XXXX il XXXXX C.F. XXXXXX, debitore esecutato;
 Capitale € 67.381,28 totale € 35.000,00 colpevole oltre le seguenti pignorato:

- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 50 quota di proprietà 1/1
 - C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 92 quota di proprietà 1/1
 - C.T. comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 883 quota di proprietà 1/100
- Si precisa che nella Nota di Iscrizione di cui sopra inerente il solo cespite individuato al Foglio 9 particella 883 del C.T. è erroneamente indicata la quota di proprietà 1/100 anziché 18,96/1000.

3. Ipoteca giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta in data 22/10/2012 ai nn. 18593 R.G. e 2652 R.P.

a favore di:

BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede a Longare (VI) C.F. 01405390244

contro:

XXXXXX nato a XXXXX il XXXX C.F. XXXXXXXX, debitore esecutato;

Capitale € 67.381,28 totale € 35.000,00 colpite altre unità immobiliari, oltre le seguenti pignorate:

- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 50 quota di proprietà 1/1
 - C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 92 quota di proprietà 1/1
 - C.T. comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 883 quota di proprietà 1/100
- Si precisa che nella Nota di Iscrizione di cui sopra inerente il solo cespite individuato al Foglio 9 particella 883 del C.T. è erroneamente indicata la quota di proprietà 1/100 anziché 18,96/1000.

4. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta in data 27/06/2019 ai nn. 14542 R.G. e 2276 R.P.

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONI con sede a Vicenza C.F. 13756881002

contro:

XXXXXXX nato a XXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXX, debitore esecutato;

Capitale € 45.994,52 totale € 91.989,04 colpite altre unità immobiliari, oltre le seguente pignorata:

- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 92 quota di proprietà 1/1
- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 50 quota di proprietà 1/1

5. Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo, iscritta in data 25/02/2022 ai nn. 4073 R.G. e 677 R.P.

a favore di:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONI con sede a Vicenza C.F. 13756881002

contro:

XXXXXX nato a XXXXX il XXXX C.F. XXXXXXXX, debitore esecutato;

Capitale € 82.913,46 totale € 165.826,92 colpite altre unità immobiliari, oltre le seguente pignorata:

- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 92 quota di proprietà 1/1
- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 50 quota di proprietà 1/1

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 14/10/2021 ai nn. 23708 R.G. e 16735 R.P.

a favore di:

AMCO – ASSET MANEGEMENT COMPANY S.P.A. sede a Napoli C.F. 05828330638

contro:

XXXXXX nato a XXXXX il XXXXX C.F. XXXXXXXX, debitore esecutato;

Verbale di pignoramento immobili del 03/09/2021 Rep. n. 3816.

Immobili colpiti:

- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 50 quota di proprietà 1/1
- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 92 quota di proprietà 1/1
- C.F. Comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 902 sub. 1 – 2 – 5 diritto di proprietà;
- C.T. comune di Montecchio Maggiore Foglio n. 9 particella 883 quota di proprietà 18,96/1000

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Osservazione del mercato immobiliare

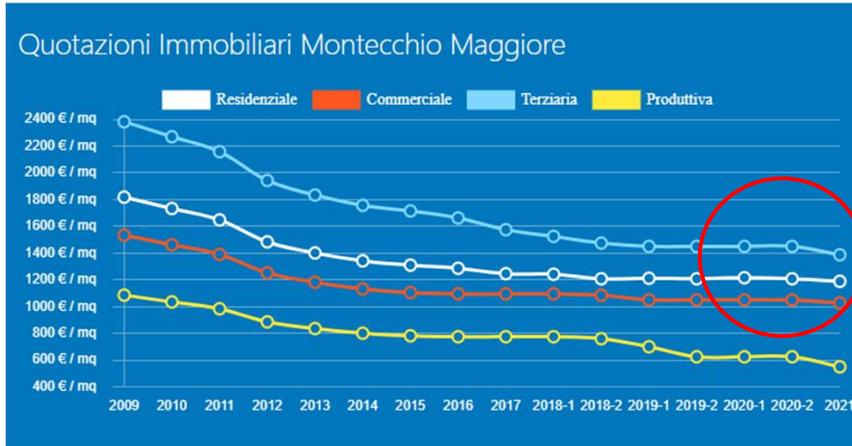
L'immobile in esame (Subject) è localizzato a MONTECCHIO MAGGIORE in zona OMI C1 Semicentrale AREE EDIFICATE ZONA NORD OVEST E SUD OVEST FINO AD ALTE CECCATO a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita, tutti in periodo molto recente ultimi sei mesi e corrispondenti alla tipologia catastali A/3. Il Subject e tutti i Comparabili sono ubicati nello stesso foglio 9 del Subject nel raggio di 500 m, uno dei quali all'interno dello stesso condominio. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei due comparabili B - C- D - E, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard Internazionale di Valutazione IVS - EVS.

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Madonnetta,1 - Montecchio Maggiore

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del comune di Montecchio Maggiore, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	MONTECCHIO MAGGIORE		Ubicazione	via G. Dalla Chiesa		n°17
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - 2	Edificato c.e. 1998 - 2000 Agibilità in data 30.11.2000	
Tipologia	Unità residenziale inserita in un edificio misto residenziale-commerciale a cinque livelli con autorimesse interrato. Accesso da vano scala comune al secondo piano, unità composta da ingresso, soggiorno, cucina, in un unico vano, bagno finestrato, due camere, un ripostiglio, due terrazze; autorimessa esclusiva sita al piano interrato. Scoperto comune (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.) Area di accesso comune in comproprietà mappa. 883.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	MONTECCHIO MAGGIORE	9	902	Sub 92 cat. A/3	Sub 50 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	74,72	100%	74,72	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	17,05	30%	5,12	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	14,18	50%	7,09	Quantitativa
	Deposito	DEP	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Att. di Prest. Energ.	APE			D	Qualitativa	
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
				Superficie commerciale	86,93	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 08.01.2013 rep. n. 19.067 – racc. n. 8.912 Notaio RENATO FACCHIN – in Vicenza (VI)					
Data formazione prezzo	12/08/2022					
n: bagni dotazione	1					

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	MONTECCHIO MAGGIORE					n 17
	via G. Dalla Chiesa		via G. Dalla Chiesa		via G. Dalla Chiesa		
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
						n°17	
Prezzo totale (euro)	€ 120.000,00	€ 87.000,00	€ 80.000,00	€ 132.000,00	€ 77.000,00		
Data (mesi)	09/11/2021	26/04/2022	29/03/2022	15/11/2021	04/05/2022	12/08/2022	
Superficie principale (m ²) SEL	85,02	50,51	51,52	96,77	51,25	74,72	
Balconi Portico (m ²)	9,71	6,07	13,85	23,80	5,95	17,05	
Taverna/Lavanderia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	37,69	25,54	18,48	17,45	14,84	14,18	
Deposito (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	2	1	1	2	1	1	
Livello di piano (n)	S1 - 1	S1 - 4	S1 - 3	S1 - 4	S1 - 1	S1 - 2	
Stato di manutenzione (n)*	4	5	4	4	4	4	
Att. di Prest. Energ. APE**	C	D	E	E	F	D	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	1	2	3	2	2	
Superficie commerciale	106,78	65,10	64,92	112,64	60,46	86,93	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)	€ 120.000,00	€ 87.000,00	€ 80.000,00	€ 132.000,00	€ 77.000,00	-					
Data (mesi)	9,20	-€ 184,00	3,60	-€ 52,20	4,53	-€ 60,44	9,00	-€ 198,00	3,33	-€ 42,78	
Superficie principale (m ²)	85,02	-€ 11.575,42	50,51	€ 27.207,85	51,52	€ 26.072,79	96,77	-€ 24.780,39	51,25	€ 26.376,22	74,72
Balconi/portico (m ²)	9,71	€ 2.474,67	6,07	€ 3.701,89	13,85	€ 1.078,87	23,80	-€ 2.275,75	5,95	€ 3.742,34	17,05
Taverna/lavanderia (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	37,69	-€ 13.210,59	25,54	-€ 6.383,34	18,48	-€ 2.416,23	17,45	-€ 1.837,46	14,84	-€ 370,86	14,18
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2	-€ 2.285,71	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 2.285,71	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	4	€ 0,00	5	-€ 12.000,00	4	€ 0,00	4	€ 0,00	4	€ 0,00	4
Livello di piano	3	€ 1.200,00	4	€ 1.740,00	3	€ 800,00	4	€ 2.640,00	1	-€ 770,00	2
Att. di Prest. Energ. APE**	C		D		E		E		F		D
N. AFFACCI	2		1		2		3		2		2
		€ 96.418,95		€ 101.214,20		€ 105.474,99		€ 103.262,69		€ 105.934,92	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	9,9%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili B - C - D - E	€ 103.971,70	DIVERGENZA	4,7%
Valore unitario €/m ²	€ 1.196,11	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	25
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 103.971,70.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 103.971,70 come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile	€ 103.971,70.
Ribasso applicato per vendita forzata - 15%	- € <u>15.595,76</u>
Valore del bene in vendita forzata	€ 88.375,94
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 5.800,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 82.575,95
Arrotondato a	<u>€ 82.600,00</u>

Confronto con trasferimenti pregressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate nel periodo 2019-2022:

Si precisa che i dati recuperati da ASTALEGALE riguardano beni immobiliari nel comune di **Montecchio Maggiore**, prevalentemente abitativo, per un periodo temporale dal 2014 al 2022. Per una lettura più coerente all'andamento recente del mercato immobiliare, la scrivente ha deciso di analizzare i soli dati riguardanti l'abitativo per le aste del periodo 2019 - 2022 fornendo nel dettaglio le seguenti considerazioni:

- nel 2019 la media di esperimenti è del 1,92 con valore medio aggiudicato pari a € 59.465,07;
 - nel 2020 la media di esperimenti è del 2,50 con valore medio aggiudicato pari a € 60.873,28;
 - nel 2021 la media di esperimenti è del 1,54 con valore medio aggiudicato pari a € 84.083,50;
 - nei primi mesi del 2022 la media degli esperimenti è del 3,29 con un valore medio aggiudicato pari a € 120.350,00.
- Il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di perizia è pari a circa 83% nel 2019, con un crescendo negli anni 2020-2021, fino a circa 169% nel 2022, dato relativo a sole due aggiudicazioni.

I dati completi sono elencati nella tabella "Immobili aggiudicati", allegata alla presente.

Si riporta la sola tabella riassuntiva dei prezzi medi e valori medi delle aste negli anni 2019-2022:

Anno di Aggiudicazione	Prezzo Perizia	Numero Esperienti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
2019	€ 70.999,20	1,92	2019	€ 59.465,07	83,75%
2020	€ 70.624,37	2,50	2020	€ 60.873,28	86,19%
2021	€ 89.136,74	1,54	2021	€ 84.083,50	94,33%
2022	€ 70.940,00	3,29	2022	€ 120.350,00	169,65%

Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture civili nella norma, sconta però la vetustà del fabbricato e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria negli impianti e nella verifica di alcune infiltrazioni/crepi pavimento. Considerato l'attuale andamento costante dei prezzi, si prevedono tempi di realizzo medi-brevi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità più che sufficiente.

Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.

CAP. 11 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Appartamento bicamere in contesto condominiale sito al piano secondo con autorimessa esclusiva al piano interrato. Trattasi di lotto UNICO.

Composizione e valore:

LOTTO UNICO: piena proprietà di appartamento bicamere sito al piano secondo con autorimessa al piano interrato a sito a Montecchio Maggiore in Via Generale Dalla Chiesa n. 17 int. 6. L'unità residenziale è composto da: piano secondo: ingresso, soggiorno e cucina in un unico vano, piccolo disimpegno che collega la zona giorno con la zona notte, due camere, un bagno finestrato un ripostiglio e due terrazze piano interrato: rimessa posta lato Nord-Est del fabbricato, accessibile tramite il vano scala comune e la rampa carraia di accesso. L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di 86,93 mq. I beni sono identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 9 particella 902 sub. 92 cat. A/3 e sub. 50 cat. C/6 ; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 800,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla Concessione Edilizia in variante n. 95/98 del 07/09/2000 con Certificato di Abitabilità del 30/11/2000; le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 5.000,00. Le restanti difformità sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 15%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € **82.600,00** (ottantaduemilaseicentoeuro/00).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:

L' esecutato risulta proprietario per l'intero dei beni pignorati; pertanto, non sussiste la necessità di divisione.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 13/04/2023

L'esperto stimatore

Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo

