

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 376/2022 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Procedente IQERA ITALIA S.P.A.

Esecutati



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Alfonso Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.731
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZLNS60E25A465L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono e fax: 0424227262
email: pozzaal@libero.it
email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 376 / 2022 R.G.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 16/03/2023

Esperto arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4-5): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.5-13): appartamento di civile abitazione al piano primo con cantina e autorimessa al piano interrato.

Ubicazione (cfr pag.5): Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n.57-Via A. Volta

Dati Catastali attuali (cfr pag.14-15): Comune Montecchio Maggiore (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 10:

- Particella n.355 sub.11 – VIALE DELLA STAZIONE – piano: S1-1 – Categoria: A/2 – Classe: 3;
- Particella n.355 sub.63 – VIA ALESSANDRO VOLTA – piano: S1 – Categoria C/6 – Classe U.

Metri quadri (cfr pag.18): 145,56

Stato (cfr pag.8): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.15-17): nulla da segnalare

Valore di mercato, OMV (cfr pag.19): € **89.500,00**

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.18-19): 23/02/2023 (€ 83.000,00), 17/03/2023 (€ 155.000,00), 17/10/2022 (€ 90.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.20): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Montecchio Maggiore e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 373,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.19): € **74.000,00**

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.20): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.23): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.20): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.20-21): al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da uno dei due esecutati con la famiglia

Titolo di occupazione (cfr pag.22): proprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.24): nulla da segnalare



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 20/10/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 26/10/2022 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 26/10/2022, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 09/11/2022 ad inoltrare tramite "Sportello Unico Edilizia – SUE" al Comune di Montecchio Maggiore "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo per verificare lo stato dei beni pignorati è stato effettuato il giorno martedì 11 aprile 2023 alle ore 10,00 presso gli immobili ubicati nel Comune di Montecchio Maggiore (VI) alla presenza di uno dei due esecutati Sig. _____ che risiede presso l'appartamento con la famiglia, e del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interramento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la



sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;

3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sig.ri _____ nato a _____ () il
(C.F. _____) e _____ nato a _____
() il _____ (C.F. _____), entrambi coniugati, degli immobili che così
risultano descritti nell'Atto di Pignoramento:

(...) *sugli immobili di proprietà degli stessi, siti nel Comune di Montecchio Maggiore (VI), e precisamente:*

- *appartamento in Viale della Stazione n.55, a/2, censito nel catasto fabbricato di detto Comune al*

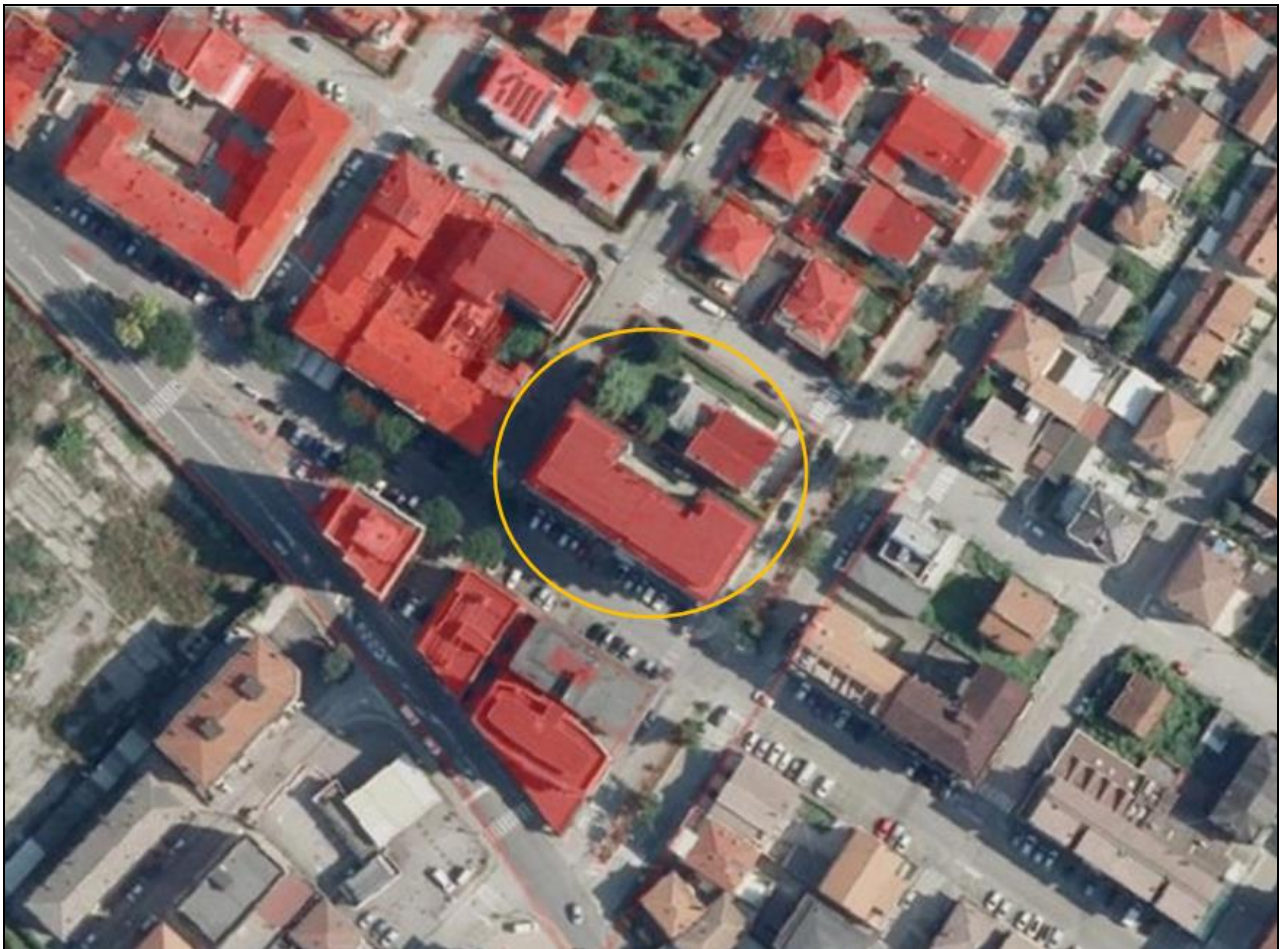


foglio 10, part. 355 sub 11, piano 1-1ST, cat. A/2, vani 7;

- *autorimessa in Via Alessandro Volta, censito nel catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10, part. 355 sub 63, piano 1ST, cat. C/6, mq 17.*

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Montecchio Maggiore – Località Alte Ceccato
- Viale della Stazione – Via Alessandro Volta
- Civico n. 57 – Scala A – interno 2
- Zona periferica con presenza in zona di parcheggi pubblici



ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo con cantina e posto auto coperto al piano interrato, facenti parte di un edificio condominiale ubicato al civico n. 57 di Viale della Stazione in Località Alte Ceccato nel Comune di Montecchio Maggiore (VI), una zona a destinazione prevalentemente residenziale/commerciale posta a circa 3,0 Km. a sud/est della sede municipale.

Il fabbricato residenziale/commerciale, planimetricamente a forma di “C” avente asse longitudinale principale in direzione nord/sud, è stato realizzato negli anni 1963/1964 e si sviluppa su nove livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo, ottavo/attico) ed un livello interrato; le attività commerciali sono collocate al piano terra, gli appartamenti ai piani



superiori, le cantine ed i posti auto coperti al piano sottostrada.

Il lotto su cui sorge l'edificio è posto all'incrocio tra le vie Alessandro Volta e Pietro Ceccato (rispettivamente a ovest e a est), e Viale della Stazione a sud; i fronti ovest, sud ed est si affacciano direttamente sulle pubbliche vie, mentre sul fronte nord, dove sono collocate la rampa scivolo (cui si accede mediante cancello in metallo a ritti verticali) e la corsia di manovra a servizio dei posti auto coperti interrati, la recinzione a confine con altra proprietà è costituita da muro di sostegno con sovrastante rete metallica a maglie romboidali sostenuta da stanti in ferro.

Su fronte sud è collocato, al civico n.57, il portoncino in alluminio a tre ante (di cui due fisse) con specchiature in vetro che immette su ampio atrio di ingresso con portineria da cui si raggiungono i due vani scala (entrambi con ascensore) a servizio degli appartamenti (dal piano primo al piano ottavo) e dei locali accessori al piano interrato; i vani scala a due rampe affiancate presentano alzate e pedate rivestite in marmo, parapetto in ringhiera metallica a ritti verticali e scorrimento in legno.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni in calcestruzzo, struttura intelaiata in cemento armato con tamponamenti in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura piana, facciate esterne intonacate e tinteggiate (con elementi in laterizio a faccia vista in corrispondenza delle finestre, e rivestimento in marmo al piano terra), parapetti delle terrazze in struttura metallica e tamponamenti in vetro retinato, soglie e davanzali in marmo.



ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATO IL FABBRICATO (fuori scala)



Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Vista fronte est fabbricato da Viale della Stazione



Vista fronti sud e st fabbricato da Viale della Stazione



Vista fronte sud fabbricato da Viale della Stazione



Vista fronte sud fabbricato da Viale della Stazione



Vista fronti ovest e sud fabbric. da Viale della Stazione



Vista fronti nord e ovest fabbr. da Via Alessandro Volta



Vista individuazione appartamento da sud/ovest



Vista individuazione appartamento da ovest





Vista individuazione appartamento da sud



Particolare accesso carraio su fronte ovest



Ingresso fabbricato scala A su fronte sud



Particolare ingresso fabbricato scala A

Descrizione

1. Appartamento al piano primo (Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella n.355 sub.11)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo con cantina al piano interrato, che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) risulta così composta:

- piano interrato: cantina;
- piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere, bagno, n.3 terrazze.

L'altezza interna dell'unità abitativa al piano primo, circa ml.2.96, risulta lievemente difforme a quanto indicato nella scheda catastale (ml. 3,00); l'altezza interna della cantina al piano interrato, circa ml.2.68, risulta conforme a quanto indicato nella scheda catastale.

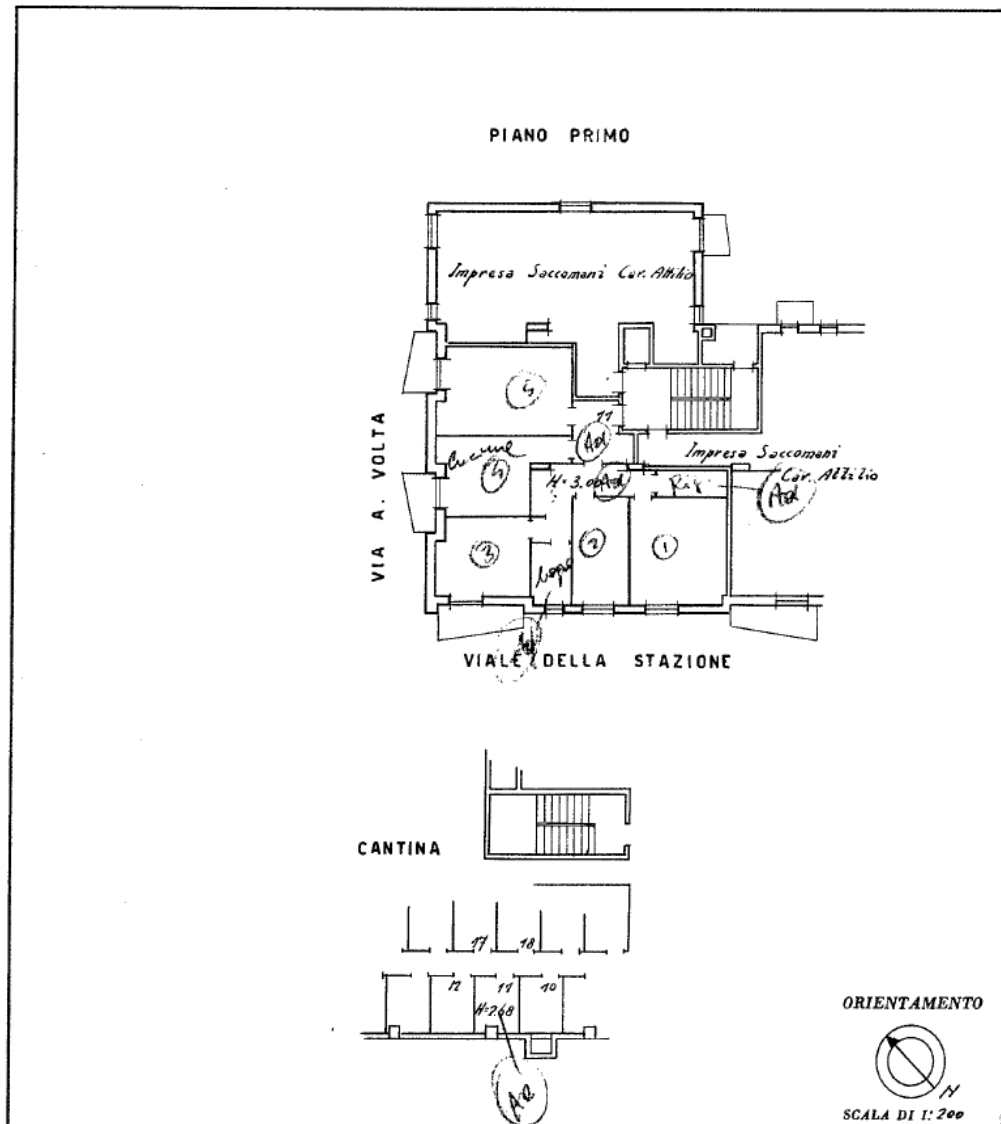
Le finiture dell'appartamento al piano primo sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino d'ingresso in legno, serramenti esterni in legno con vetro a lastra singola, avvolgibili in pvc, porte interne in legno con specchiatura in vetro, pavimenti delle stanze in marmette di graniglia, pavimenti dei poggiosi anch'essi in marmette di graniglia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con segni di scrostamenti e/o muffa in alcuni locali (soprattutto nel bagno).

Il bagno ha pavimento e pareti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria, vasca, lavabo, vaso e bidet.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario; per quanto concerne l'impianto di riscaldamento è stata rilevata la presenza di radiatori a lamelle ma, secondo quanto dichiarato dall'esecutato presente, la caldaia centralizzata condominiale è stata dismessa e non è stata installata una caldaia autonoma a servizio dell'unità abitativa.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico; si ritiene infatti che gli impianti, i quali risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, non siano a norma.

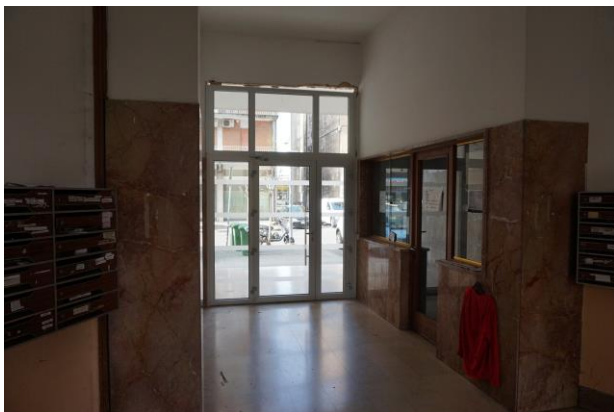




ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

La cantina al piano interrato, con accesso da corridoio comune delimitato da porta realizzata con assi di legno incrociati, ha pavimento in getto di calcestruzzo liscio, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto con pignatte in laterizio lasciate a vista.

Documentazione fotografica abitazione e cantina ([Allegato N.2](#))



Piano Terra – Interno ingresso comune



Piano Terra – Particolare rampa scale comune





Piano Primo – Ingresso appartamento da pianerottolo



Piano Primo – Zona ingresso da interno appartamento



Piano Primo – Soggiorno angolo nord/ovest



Piano Primo – Soggiorno angolo sud/ovest



Piano Primo – Soggiorno angolo sud/est



Piano Piano Primo – Veduta da ingresso verso zona notte



Piano Primo – Ingresso cucina



Piano Primo – Cucina porzione sud/ovest





Piano Primo – Cucina porzione sud/est



Piano Primo – Camera a sud/ovest



Piano Primo – Camera a sud/ovest



Piano Primo – Ingresso bagno



Piano Primo – Bagno



Piano Primo – Bollitore elettrico in bagno



Piano Primo – Particolare tracce umidità



Piano Primo – Camera a sud





Piano Primo – Camera a sud



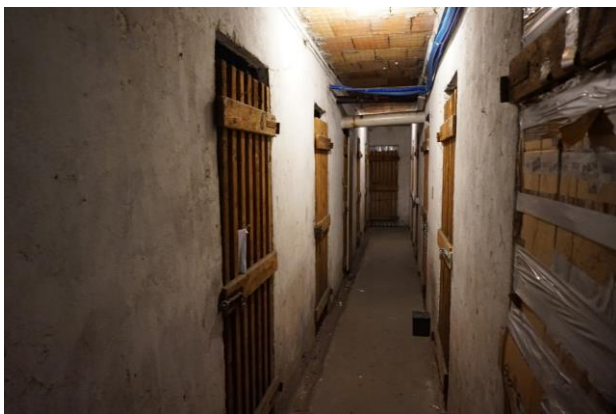
Piano Primo – Camera a sud/est



Piano Primo – Camera a sud/est



Piano Primo – Ripostiglio



Piano Interrato – Corridoio comune zona cantine



Piano Interrato – Cantina

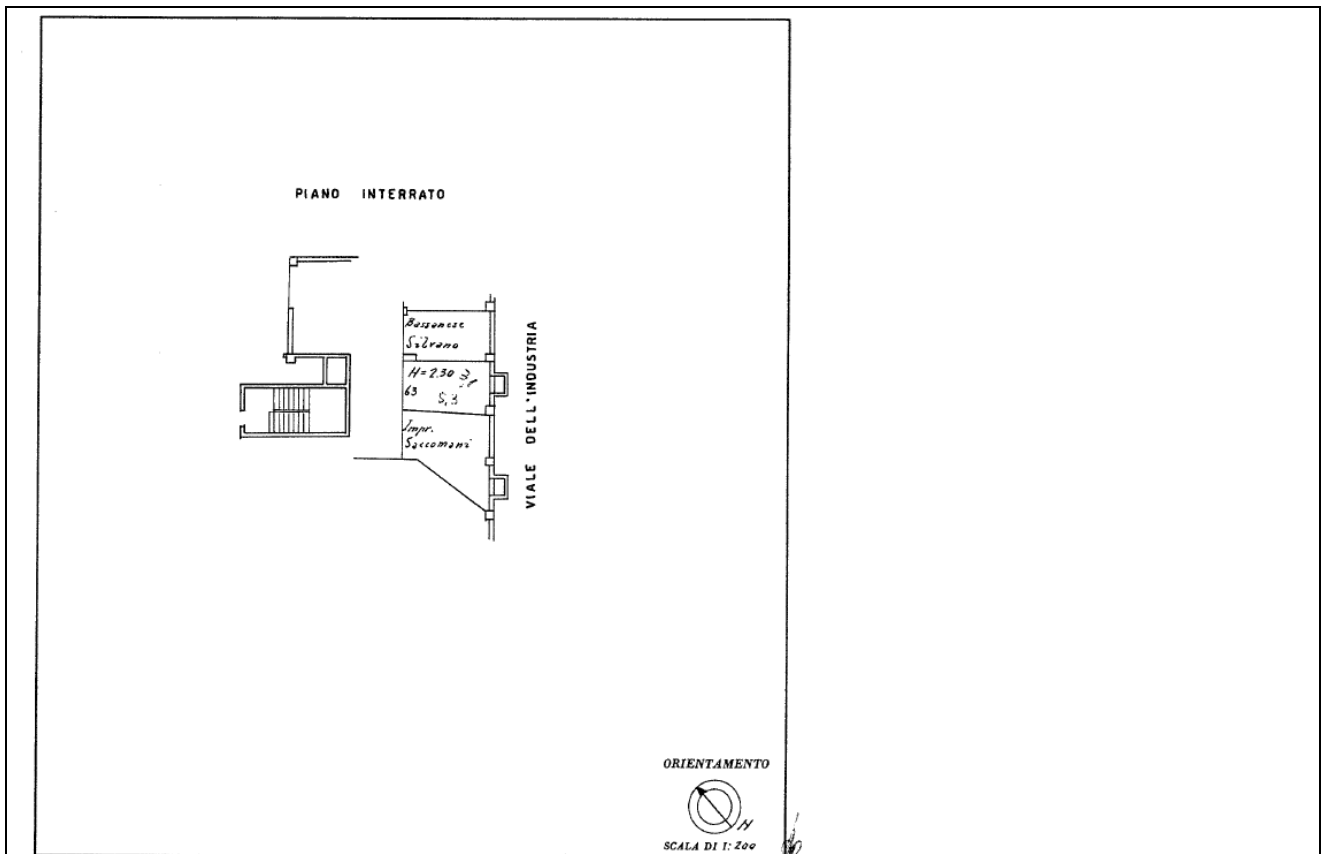
2. *Posto auto coperto al piano interrato (Catasto Fabbricati, Foglio 10, Particella n.355 sub.63)*

Il posto auto coperto, ubicato al piano interrato, ha accesso da corsia scoperta di manovra comune collocata su lato ovest del lotto di pertinenza del fabbricato condominiale attraverso portone basculante in lamiera ad azionamento manuale che immette su altra corsia coperta a servizio anche di due garage e di altri due posti auto.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti: pavimento, sul quale sono tracciati con vernice i limiti di proprietà, in calcestruzzo liscio, finestra lato est (che si affaccia su bocca di lupo) in legno e vetro a lastra singola, pareti intonacate in precario stato di conservazione, soffitto con pignatte in laterizio lasciate a vista.

L'altezza interna rilevata, circa ml.2,30, risulta conforme a quanto indicato nella scheda catastale.





ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Piano interrato – Rampa scivolo da est verso ovest



Piano interrato – Portone comune accesso autorimesse



Piano interrato – Corsia comune coperta autorimesse



Piano interrato – Vista posto auto di proprietà



Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 01 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Per l'unità ad uso abitazione oggetto della presente relazione è stato predisposto l'APE (codice identificativo n.69929/2023 validità fino al 29/06/2033) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa. ([Allegato N.8](#))

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 143,69 kWh/m² anno.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 26/10/2022 i Sig.ri Sig.ri _____ nato a _____ () il _____
(C.F. _____) e _____ nato a _____ () il _____
(C.F. _____) risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dei
seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 10

- **Particella n.355 sub.11** – VIALE DELLA STAZIONE n. 55 – Piano: S1-1 – Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 7 vani – Superficie catastale: Totale mq.137, Totale escluse aree scoperte mq.134 – Rendita: € 780,88;
- **Particella n.355 sub.63** – VIA ALESSANDRO VOLTA – Piano: S1 – Categoria: C/6 – Classe: U – Consistenza: mq.17 – Superficie catastale: mq.17– Rendita: € 50,92.

Variazioni storiche

Catasto Fabbricati – Foglio 10 – Particella n.355 sub.11

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 27/11/2006 Pratica n. VI0270819 in atti dal 27/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 62824.1/2006);
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Catasto Fabbricati – Foglio 10 – Particella n.355 sub.63

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/12/2006 Pratica n. VI0292080 in atti dal 12/12/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 69154.1/2006).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

Le planimetrie agli atti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza sia dell'appartamento al piano primo con cantina al piano interrato che del posto auto coperto, depositate in data 26/01/1965 ([Allegato N.3](#)), sono sostanzialmente conformi alla situazione rilevata nel corso del sopralluogo.



Confini

Catasto Fabbricati – Foglio 10 – Particella n.355 sub.11

L'appartamento al piano primo confina in senso orario (N.E.S.O.): appartamento altra ditta (N.), appartamento altra ditta e vano scala comune (E.), stacco del fabbricato (S.-O.).

La cantina al piano interrato confina in senso orario (N.E.S.O.): cantina altra ditta (O.), Corridoio comune (N.), cantina altra ditta (E.), stacco del fabbricato (S.).

Catasto Fabbricati – Foglio 10 – Particella n.355 sub.63

L'autorimessa al piano interrato confina in senso orario (N.E.S.O.): autorimessa altra ditta (N.), terrapieno (E.), autorimessa altra ditta (S.), corsia comune (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione non sono emerse difformità ([Allegato N.1](#)).

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

7. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato N 5](#))

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Montecchio Maggiore (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- AUTORIZZAZIONE N. 155/62 in data 06/04/1963 per “*Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e negozi in Viale Stazione*”.

Situazione urbanistica ([Allegato N.7](#))

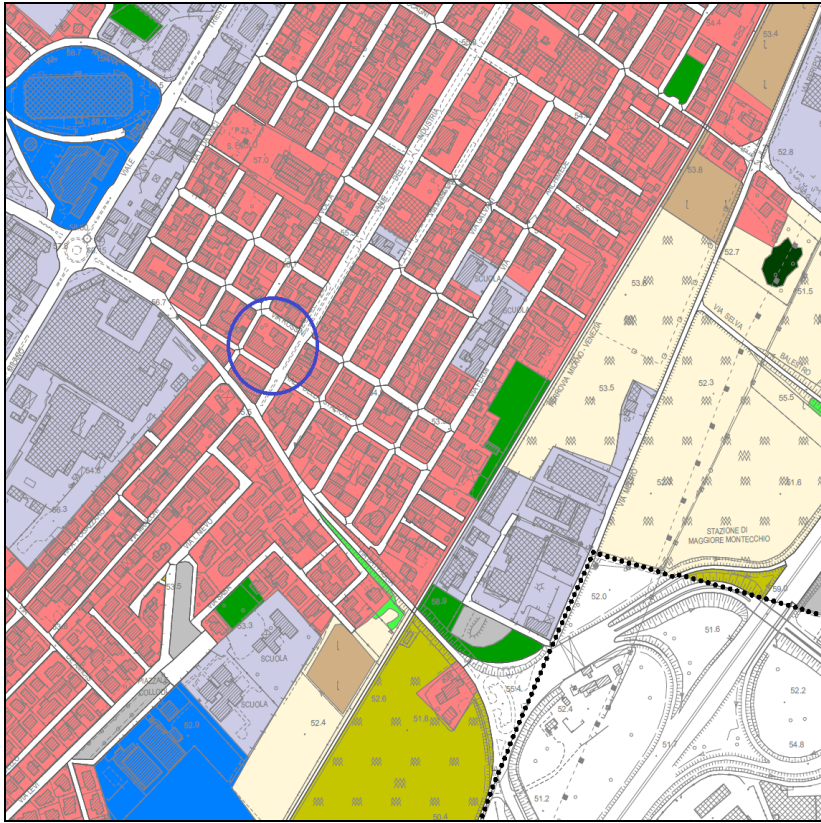
Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Montecchio Maggiore (VI), P.R.G. 2004, P.I. 2015 (in via di adozione) e successive varianti, individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno delle “ZTO B – Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate”, in cui sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale; sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private.

Sono anche ammessi, limitatamente al piano terra e al piano primo, laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio, purché dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro.

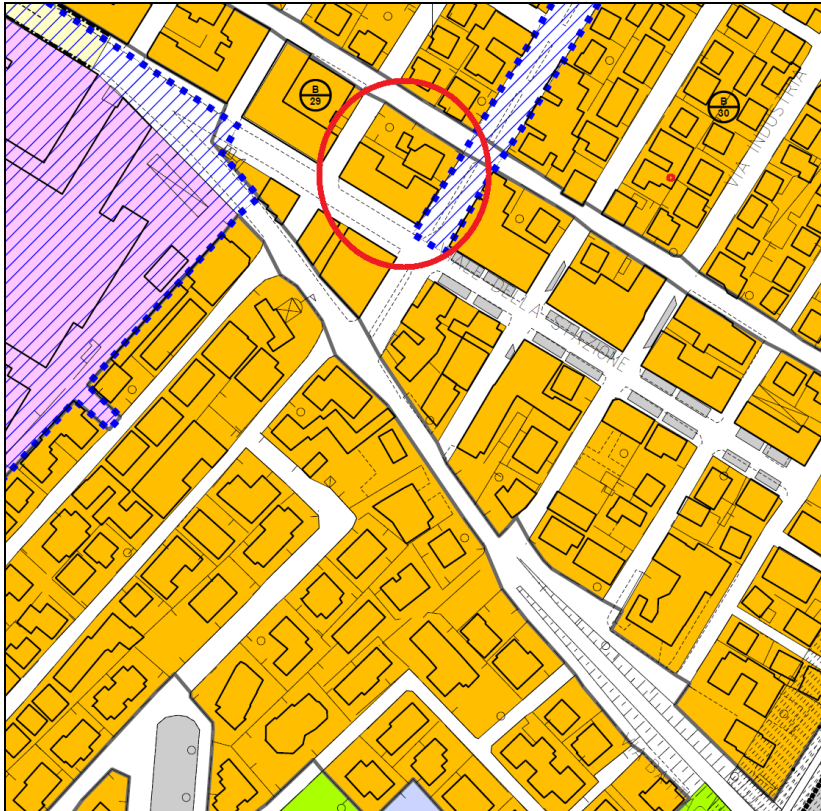
In particolare la zona è di Tipo “B/29” per la quale gli indici prescritti sono i seguenti:

- Modo di intervento	Concessione diretta	
- Indice fondiario	mc./mq.	4,0
- H max.	ml.	16,00
- Rapporto copertura fondiario	%	40
- Distanza min. dalle strade	ml.	5,00
- Distanza min. dai confini	ml.	5,00
- Distanza min. tra fabbricati	DM 1444/68 art.9	





ESTRATTO P.I. 2015 – Carta dell'uso del suolo– TAV. n. 05.1 – Elab. 05 (fuori scala)



ESTRATTO P.R.G. 2004 – Zone Significative– TAV. n. 13/13 (fuori scala)



Abitabilità e agibilità

Abitabilità N. 155 Reg. 62 rilasciata in data 28/12/1964.

Abusi

Dall'analisi dei documenti forniti dal Comune di Montecchio Maggiore si è potuto verificare che gli elaborati progettuali presentati non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, effettuato in data 11/04/2023, in quanto sia la distribuzione interna dei locali che la consistenza degli stessi divergono da quanto autorizzato. Si rileva invece che lo stato attuale dei luoghi corrisponde a quanto riportato nella scheda catastale.

Da colloquio con i tecnici comunali si è verificato che la sanatoria non è necessaria in quanto il fabbricato è stato realizzato in data anteriore all'approvazione del primo strumento urbanistico comunale; pertanto, in base al DPR 380/2001 Art. 9 bis comma 1 bis, lo stato legittimato può essere quello desumibile da informazioni catastali o da altri documenti probanti.

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -Articolo9 bis - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

Art. 9-bis, comma 1-bis, - **Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare** è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”.

Sanabilità e costi

No. In base a quanto sopra indicato non risulta necessario presentare un elaborato progettuale aggiornato.

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le **ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI** emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;



- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Interrato	Posto auto	17,80	0,50	8,90
Interrato	Cantina	5,80	0,50	2,90
Primo	Abitazione	129,80	1,00	129,80
Primo	Terrazze	12,00	0,33	3,96
TOTALE				145,56

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”*.

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano quinto, oltre a garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Montecchio Maggiore (VI), Viale della Stazione n.57
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 10 – Particella n.355 sub.46 (A/2), e sub.61 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 23/02/2023, Rep.15.608 – Racc.14,052 Notaio Dott. Carlo Martucci di Mogliano Veneto (TV)
Prezzo di vendita	€ 83.000,00 (Euro ottantatremila/00 centesimi).



COMPARABILE B

Descrizione	Appartamento al piano terzo con garage al piano terra
Ubicazione	Comune di Montecchio Maggiore (VI), Via Enrico Fermi n.94
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 10 – Particella n.692 sub.25 (A/2) e sub.16 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 17/03/2023, Rep.28.033 – Racc.16.367 Notaio Dott. Renato Facchin di Schio (VI)
Prezzo di vendita	€ 155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00 centesimi)

COMPARABILE C

Descrizione	Appartamento al piano primo, oltre garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Montecchio Maggiore (VI), Via Tommaso Edison n.5/A
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Foglio 10 – Particella n.344 sub.3 (A/2), e Particella n.933 sub.2 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 17/10/2022, Rep.37.070 – Racc.17.734 Notaio Dott. Francesco De Stefano di Schio (VI)
Prezzo di vendita	€ 90.000,00 (Euro novantamila/00 centesimi)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di procedura sono riportate nell' [Allegato N.13](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Montecchio Maggiore (VI) ([Allegato N.14](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per il compendio in oggetto costituito da appartamento al piano primo con cantina e posto auto coperto al piano interrato, si è ottenuto il valore di mercato pari a **€ 89.500,00** (arrotondato).

Tale valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a **€ 13.425,00**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore degli immobili dovuti a difformità edilizie sanabili o non, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€ 13.425,00
- Spese condominiali scadute e insolute	–	€ 2.162,51
	Totale –	€ 15.587,51

Valore base d'Asta degli immobili = € 89.500,00 – € 15.587,51 = € 73.912,49 che si arrotondano ad **€ 74.000,00** (Euro settantaquattromila/00).



Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.14](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 785	€ 114.264,60	155%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 373	€ 54.293,88	74%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 113	€ 16.448,28	22%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativi all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferiscono a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 47% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile) e del 40% per la categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

In riferimento al Comune di Montecchio Maggiore (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 46,31%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 3,61.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

Come da Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia con rapporti di parentela rilasciato dal Comune di Montecchio Maggiore (VI) in data 04/11/2022, e confermato dal sopralluogo in data 12/04/2023, gli immobili risultano occupati da uno egli esecutati, Sig. _____ e dalla moglie ([Allegato N.12](#)).

Il secondo debitore esecutato Sig. _____ risulta risiedere in altro immobile ubicato



sempre nel territorio comunale di Montecchio Maggiore (VI).

Locazione: no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità immobiliare fa parte del condominio denominato "MONTE BERICO" situato in Alte-Ceccato Comune di Montecchio Maggiore (VI) Viale Stazione n.55, di cui è amministratore lo studio " Centro Studi On. Rag. Daniele Apolloni - Amministrazioni Condominiali" con sede in Vicenza (VI) Via L.L. Zamenhof n.28, che in data 19/04/2023 ha trasmesso via Mail una comunicazione relativa alle spese condominiali dell'ultimo biennio (previsione esercizio contabile 2022 e corrente esercizio contabile 2023) ([Allegato N.9](#)), che vengono così riassunte:

Spese ordinarie annue di gestione:

previsione esercizio contabile 2022 e corrente esercizio contabile 2023	€ 2.202,08
Totale gestione	€ 2.202,08

Le spese condominiali relative agli ultimi due esercizi ammontano pertanto a € **2.202,08**.

Le spese insolute ammontano complessivamente ad € 2.162,51.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.



11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto dei debitori ([Allegato N.10](#))

Atto di “COMPRAVENDITA” in data 12/07/2004, Rep. N.193.883 Racc. 13.335 Notaio Dott. Franco Tibaldo di Montecchio Maggiore (VI), trascritto a Vicenza in data 27/07/2004 ai n.ri 19211 R.G. e 12288 R.P., attraverso il quale la Società COGEDEP S.P.A. con sede a Montecchio Maggiore (VI) – C.F.01200100269, vendette ai Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____), entrambi coniugati, le unità immobiliari che venivano così identificate:

(...)

Porzioni del fabbricato condominiale sito in Comune di Montecchio Maggiore, Viale Stazione n.55 e precisamente le porzioni costituite da:

- un appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato
- un posto auto al piano interrato

Il tutto risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Montecchio Maggiore come segue:

Sezione A – Foglio 10 (dieci)

mapp.n. 355 sub 11 (Viale della Stazione n.55 – Piani 1.1ST – categ. A/2 – classe 3 – vani 7 – R.C.E. 780,88)

mapp.n. 355 sub 63 (via Alessandro Volta – Piani 1ST – categ. C/6 – classe U – mq. 17 – R.C.E. 50,92)

(...)

Regime patrimoniale

In data 04/11/2022 il Comune di Montecchio Maggiore (VI) ha rilasciato gli Estratti per riassunto degli Atti di matrimonio degli esecutati dai quali risulta che:

- il Sig. _____ si è sposato in data 05/12/1989 a _____ () e a margine dell’estratto non risulta alcuna annotazione;
- il Sig. _____ si è sposato in data 12/12/1988 a _____ () e a margine dell’estratto non risulta alcuna annotazione.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 12/07/2004: COGEDEP S.P.A. con sede a Montecchio Maggiore (VI) – C.F.01200100269, in forza di “Atto di Compravendita” in data 28/06/2001, Rep. N.90827 Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza, ivi trascritto in data 20/07/2001 al n. 11682 di formalità.
- fino al 28/06/2001: Longo Renzo nato a Montecchio Maggiore (VI) il 13/08/1942 (C.F. LNG RNZ 42M13 F464E), per titoli anteriori al ventennio.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 14/09/2022 ai n.ri 20742 R.G. – 14614 R.P., Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 21/07/2022 rep. n.3938, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.” con sede a NAPOLI (NA) – C.F. 05828330638, contro i Sig.ri _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____)



) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, e
nato in () il (C.F.), per il diritto di
proprietà per la quota di 1/2.

Immobili:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 10:

– Particella n. 355 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n. 355 sub.63 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Iscrizioni:

– Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 27/07/2004 ai n.ri 19212 R.G. – 4284 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA’ LIMITATA” con sede a VICENZA (VI) – C.F. 00204010243, contro i Sig.ri

nato in () il (C.F.) e

nato in () il (C.F.), per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 12/07/2004, N.193884 di Rep. N.13336 di Racc. Notaio Dott. Franco Tibaldo di Montecchio Maggiore (VI) – Capitale € 154.000,00, Tasso interesse annuo 4,00 %, Durata anni 25, Iscriz. ipotec. per € 308.000,00.

Immobili:

Comune di Montecchio Maggiore (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 10:

– Particella n. 355 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n. 355 sub.63 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell’elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data del 27/09/2022, a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell’esecutato, certificata dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia, a tutto il 03/07/2023 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

12. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

I beni non sono divisibili.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione al piano primo, con cantina e posto auto coperto al piano interrato.

Valore € 89.500,00

Prezzo base d’Asta € **74.000,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.



13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: si tratta di un bene non divisibile.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 03 luglio 2023

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 40
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 10, Comune di Montecchio Maggiore (VI) – scala 1: 2.000;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 10, Particella n. 355 sub.11;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 10, Particella n. 355 sub.63;
 - Visure
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni
5. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici
6. Elaborati grafici di rilievo:
 - Planimetria piano primo progetto approvato, stato di fatto e confronto
7. Documentazione urbanistica:
 - Estratto “PRG – Tav. n. 13/3/13 – ZONE SIGNIFICATIVE” scala 1:2.000 Anno 2004;
 - Estratto “PRG – Tav. n. 13/0 – QUADRO D’UNIONE E LEGENDA Anno 2004;
 - Estratto “PI – Tav. n. 05.1 – CARTA DELL’USO DEL SUOLO” scala 1: 5.000 Anno 2015;
 - Estratto “PRG – VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO 2004 – Norme Tecniche di attuazione” Anno 2004;
 - Estratto “PRG – VARIANTE GENERALE DI ASSESTAMENTO 2004 – Tabelle specifiche”
8. Attestato di Prestazione Energetica
9. Documenti “CONDominio MONTE BERICO”
 - Spese d’esercizio ultimo biennio 2022-2023
10. Atto compravendita in data 12/07/2004
11. Contratto di mutuo ipotecario in data 12/07/2004
12. Atti e certificati:
 - Certificato contestuale di residenza, di Stato di famiglia con rapporti di parentela, Certificato storico di residenza e Estratto per riassunto dell’Atto di Matrimonio di entrambi i debitori
13. Tablelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d’asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all’asta;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”)
14. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Montecchio Maggiore (VI)

