

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep. **94/2022**

contro

Giudice dr. Luca PRENDINI
Custode Giudiziario IVG



RAPPORTO DI STIMA

Beni in Montecchio Precalcino (VI) – frazione Levà, Via Barchetto civ. 3A

LOTTO DUE

Appartamento ai piani terra, primo e interrato con box auto esclusivo

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577
C.F. PNZRFL57D49E864O – P.Iva 01763290242

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Fax: 0444267471
Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it
Pec: raffaella.panizzon@ingpec.eu

Giudice dr. Luca PRENDINI
Custode Giudiziario IVG
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon
1 di 20

SCHEDA SINTETICA

LOTTO DUE

Procedura es. imm. n. **94/2022 R.G.**
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 27.09.2022

Giudice dott. Luca Prendini
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

<p>Diritto pignorato: Piena proprietà per l'intero</p> <p>Tipologia bene: Appartamento ai piani terra, primo e interrato con box auto esclusivo</p> <p>Ubicazione: Comune di Montecchio Precalcino (VI), Via Barchetto civ. 3A</p> <p>Dati Catastali attuali:</p> <p><u>C.F. – Comune di Montecchio Precalcino – Foglio 11</u></p> <p><u>Mappale n. 30 sub 3</u> – categoria A/3 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 315,56 – piani S1-T-1</p> <p><u>Mappale n. 30 sub 10</u> – categoria C/6 – consistenza 14 mq – R.C. € 13,63 – piano T</p> <p>Superfici commerciali: circa 86,10 mq</p> <p>Stato: Sufficiente</p> <p>Difformità catastali: Sono presenti alcune difformità</p> <p>Difformità urbanistico edilizie: Sono presenti alcune difformità</p> <p>Valore di mercato: € 30.135,00</p> <p>Date/valori comparabili reperiti: Non reperiti</p> <p>Valori medi aste precedenti: Non rinvenute notizie utili</p> <p>Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 23.600,00</p> <p>Vendibilità/appetibilità: Non conosciuta</p> <p>Possibili interessati: Non noti</p> <p>Iniziative di vendita: Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.</p> <p>Occupazione: Occupato da terzi relativamente al solo piano primo</p> <p>Titolo di occupazione: Contratto di locazione 4+4 registrato</p> <p>Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe: Acquisite (v. All. 5)</p> <p>A.P.E.: Classe Energetica "F"</p> <p>Problemi particolari – informazioni utili – criticità: Sono presenti alcune criticità</p>

INDICE ALLEGATI

- All. 1.2** – Documentazione fotografica
- All. 2.2** – Documentazione catastale
- All. 3.2** – Titoli Edilizi
- All. 4.2** – Provenienza - Atti
- All. 5.2** – Documentazione Ufficio Anagrafe
- All. 6.2** – Ortofoto
- All. 7.2** – APE
- All. 8.2** – Sovrapposizioni stato di fatto
- All. 9.2** – Ricerca comparabili - Ispezione n. T257357 del 04.08.2022
- All. 10.2** – Contratto di locazione
- All. 11.2** – Relazione Epurata

QUESITO E GIURAMENTO

“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-vademecum 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”.

Il Giudice dr. Luca Prendini in data **12.05.2022** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **12.05.2022** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list*

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione dell'atto di provenienza in data 27.05.2022

Richiesta di accesso agli atti inviata tramite PEC all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecchio Precalcino in data 06.06.2022, successiva richiesta tramite SUAP in data 01.07.2022, effettuazione accesso agli atti in data 02.08.2022, ricevuto in data 05.08.2022

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 23.06.2022

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza in data 28.03.2022 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi all'esecutato, ricevuti a mezzo PEC il 30.05.2022 e il 15.07.2022

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale in data 01.08.2022 e risposta in data 02.08.2022

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 20.05.2022 e risposta in data 25.05.2022 (contratto di locazione in data 11.07.2022)

NOTE GENERALI

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici (omissis) per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o** simili relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, **né** è stato effettuato un **rilevamento celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (oculta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di eternit.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle riportate negli elaborati grafici approvati e contenuti nelle pratiche edilizie.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.

L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.

RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Beni in Montecchio Precalcino (VI)

Via Barchetto civ. 3A

LOTTO DUE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per la quota di **1000/1000** relativamente ad un **appartamento** ai piani terra, primo e interrato con **box auto** esterno, ubicato in Comune di Montecchio Precalcino – frazione di Levà, in Via Barchetto civ. 3A.

Caratteristiche zona: Zona periferica

Caratteristiche zone limitrofe: Zone periferiche residenziali e agricole

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali

C.F. – Comune di Montecchio Precalcino – Foglio 11

Mappale n. 30 sub 3 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 6,5 vani – superficie catastale totale 81 mq – superficie catastale escluse aree scoperte 81 mq – R.C. € 315,56 – piani S1-T-1 – Via Barchetto snc – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Mappale n. 30 sub 10 – categoria C/6 – classe U – consistenza 11 mq – superficie catastale totale 13 mq – R.C. € 13,63 – piano T – Via Barchetto snc – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile.

Non è presente l'elaborato planimetrico.

I beni insistono sull'area identificata catastalmente come segue:

C.T. – Comune di Montecchio Precalcino – Foglio 10

Mappale n. 30 – Ente Urbano di **684 mq**

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis (non aggiornata), secondo NESO, il m.n. 30 confina con: m.n. 26 su due lati, altro foglio, strada pubblica, m.n. 9 (soppresso), m.n. 603 su due lati (salvo i più precisi).

1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 30 (Ente Urbano di 684 mq) deriva:

- dall'impianto meccanografico del 31.03.1974;
- dal TIPO MAPPALE del 25.10.2003 Pratica n. 103691 (n. 15325.1/2003);
- dal TIPO MAPPALE del 25.10.2003 Pratica n. 103691 (n. 15325.2/2003).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 30 sub 3 deriva:

- dalla VARIAZIONE del 30.12.1989 in atti dal 01.06.1999 AMPL., SOPRAEL., VSI, RISTR., CLS (n. 11708/1989);
- dalla VARIAZIONE del 09.04.1990 in atti dal 01.06.1999 ALTRE VAR., CLS (n. 3563/1990);
- dalla Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- dalla Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015.

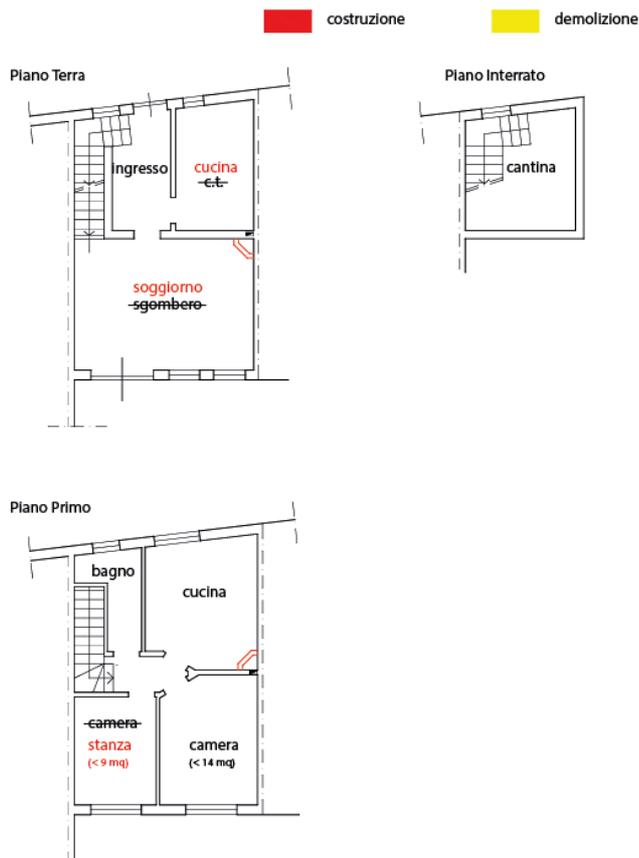
Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 30 sub 10 deriva:

- dalla VARIAZIONE del 30.12.1989 in atti dal 01.06.1999 AMPL., SOPRAEL., VSI, RISTR., CLS (n. 11708/1989);
- dalla Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- dalla Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015.

1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano alcune difformità relativamente alle diverse destinazioni d'uso. In particolare, al piano terra, dove era prevista la centrale termica, è stata attrezzata una cucina con i relativi impianti e nel locale sgombero è stato ricavato un soggiorno. Inoltre, si rileva che la camera più piccola al piano primo non ha le dimensioni minime per poter essere dichiarata come tale.

Si rileva altresì che la mappa Wegis non è aggiornata, in quanto rappresenta ancora il fabbricato identificato con il m.n. 9, in realtà soppresso e unito al m.n. 30 unitamente al m.n. 602, pure soppresso.



Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, si ritiene sia necessario effettuare il ripristino dei luoghi e delle destinazioni d'uso assentite. Relativamente al mancato aggiornamento della Mappa Wegis, occorre presentare apposita segnalazione all'Ufficio del Territorio. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un **appartamento**, che si sviluppa ai piani terra, primo e interrato, facente parte di un fabbricato composto da altre unità immobiliari, con **box auto** esterno esclusivo, situato nella **corte comune** anche alle altre unità. L'abitazione è ubicata in Comune di Montecchio Precalcino, in frazione di Levà, con ingresso carraio comune da Via Barchetto civ. 3A, destinato peraltro, per questa unità immobiliare, al solo ingresso pedonale. L'accesso carraio per raggiungere il box auto esclusivo avviene attraverso il cancello adiacente, privo di numero civico.

Il bene è costituito da:

- **al piano terra:** ingresso, vani scale, "cucina", "soggiorno";

- **al piano primo:** disimpegno, bagno, cucina, stanza, camera;
- **al piano interrato:** cantina.

Si giunge all'**appartamento** passando attraverso un portico comune, cui si accede dal cancello carraio al civ. 3A.

Il vano d'ingresso è costituito da un corridoio da cui si raggiungono la "cucina" a piano terra, il vano scala verso il piano primo e il "soggiorno" con camino.

Nel locale soggiorno è presente una porta finestra che conduce alla corte comune. Dallo stesso locale, attraverso una porta che dà su altro vano scala, si accede alla cantina al piano interrato.

Al piano primo si trovano un bagno con doccia a pavimento, una cucina con camino e due locali ad uso camere, uno dei quali ha una superficie inferiore a 9 mq, mentre il secondo presenta una superficie inferiore a 14 mq.

Sul soffitto della cucina è presente una botola che è stato riferito condurre al sottotetto non utilizzabile.

Esternamente, a piano terra, con accesso dalla corte comune, è presente un box auto con struttura e basculante metallici.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica, ad eccezione di quelli delle camere, che sono in parquet con posa quadro, e di quelli della cantina e del box auto, in battuto di cemento. Le tinteggiature sono al civile.

I serramenti interni sono rivestiti in legno, quelli esterni, in legno con vetrocamera, sono riparati da tapparelle al piano primo e da persiane a doppia anta al piano terra.

In generale le finiture dell'unità immobiliare paiono essere quelle originarie.

Le altezze rilevate sono di circa 2,90 m al piano primo, mentre al piano terra sono di circa 2,80 m.

L'altezza della cantina al piano interrato è pari a circa 2,17 m.

La caldaia è posizionata nella "cucina" a piano terra ed è alimentata da gas metano. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori tubolari.



porta finestra su corte comune



*ingresso da Via Barchetto civ.
3A*



portico comune



vano d'ingresso



cucina/centrale termica pT



soggiorno/sgombero



bagno



cantina



cucina p1



camera/stanza



camera

corte comune



box auto

box auto

corte comune

I beni in questione sviluppano una **superficie commerciale** pari a circa 86,10 mq.

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione sufficiente**, ad eccezione di quello del box auto, che è in condizioni scadenti.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato fornito dall'esecutato. Il bene risulta essere in Classe Energetica "F".

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo si è avuta contezza che il piano primo dell'appartamento risultava essere occupato da terzi, in possesso di contratto di locazione registrato.

Nota: L'Ufficio del Registro di competenza ha comunicato in data 25.05.2022 e che, a nome dell'esecutato, risulta registrato il contratto di locazione n. 7673 Serie 3T stipulato il 26.08.2019, registrato il 03.09.2019, di durata pari ad anni 4+4, dal 01.09.2019 al 31.08.2023. Tale contratto è stato inviato alla scrivente CTU in data 11.07.2022.

Si sottolinea nuovamente che tale contratto di locazione è stato concordato unicamente per il piano primo del bene, fatto che determina un passaggio attraverso il piano terra dello stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita all'esecutato [REDACTED]), relativa al periodo informatizzato dal 01.02.1996 alla data del 21.06.2022, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Vicenza in data 22.06.2022.

È stata altresì effettuata l'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita alla signora [REDACTED]), relativa al periodo informatizzato dal 01.02.1996 al 04.07.2022, presso la C.RR.II. di Vicenza in data 04.07.2022.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano**

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

- **TRASCRIZIONE contro** in data **13.05.1980** (variata in data 22.03.2016) ai nn. **6004 RG/4910 RP** derivante da *ATTO TRA VIVI – VINCOLO*.

A favore del **COMUNE DI MONTECCHIO PRECALCINO** e contro [REDACTED]

*“[...] Vincolo di destinazione d'uso autenticato in data 21.04.1980 al n. 27953 di rep. dr. Bruno Bertuzzo Notaio in Vicenza, ivi registrato il 07.05.1980 al n. 1815 atti privati [...] col quale la signora [REDACTED] si obbligò per sé, eredi ed aventi causa, a **non modificare la destinazione d'uso del fabbricato che verrà eretto sui mm.nn. 26-30-199-18-9 del Foglio 11 del Comune di Montecchio Precalcino – fraz. Levà, Via Barchetto 1 – per anni 10 a partire dalla data del rilascio del certificato di agibilità.***

Qualora le vigenti norme edilizie dovessero subire modificazioni tali da non più richiedere la conservazione del vincolo di destinazione col precitato atto costituito, il vincolo stesso cesserà automaticamente.

La precitata obbligazione non potrà essere revocata, né modificata senza il benestare del Comune di Montecchio Precalcino. [...]”

4.5. Iscrizioni: **Non risultano**

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **15.03.2022** ai nn. **5434 RG/3914 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 470/2022 del 02.02.2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza.

A favore di [REDACTED]

con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Montecchio Precalcino, C.F. Fog. 11 mm.nn. 30/3-30/10.

4.7. Altri oneri: Non risultano

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non si conosce l'esistenza di un amministratore condominiale: non era presente alcuna targhetta.

5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Si rileva che il contratto di locazione n. 7673 Serie 3T stipulato il 26.08.2019, registrato il 03.09.2019, di durata pari ad anni 4+4, dal 01.09.2019 al 31.08.2023 è stato concordato unicamente per il piano primo del bene, fatto che determina un passaggio attraverso il piano terra dello stesso.

Inoltre, a puro scopo informativo, si fa presente che le finestre del bagno e della cucina a piano primo si aprono direttamente su altre unità immobiliari, estranee alla presente procedura esecutiva.

Nota: Quanto più sopra evidenziato è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dei beni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

Il signor [REDACTED] risulta essere proprietario dell'intero in forza di **successione legittima** in morte di [REDACTED], deceduta in data [REDACTED] (denuncia di successione n. 1230 vol. 9990 Ufficio del Registro Vicenza 2, trascritta presso la C.RR.II. di Vicenza il 29.07.2015 ai nn. 13383 RG/9800 RP).

6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

- Alla signora [REDACTED] i beni pervennero per la quota di 1/1 in forza di **successione testamentaria** in morte di [REDACTED], deceduta in data [REDACTED], **testamento olografo** pubblicato con atto del notaio dr. Giuseppe Muraro in data 07.12.2012 **rep. 68275**, registrato a Thiene il 09.02.2012 al n. 488 Serie 1T (denuncia di successione n. 294 vol. 9990 Ufficio del Registro di Vicenza 2, trascritta presso la C.RR.II. di Vicenza il 07.05.2012 ai nn. 7947 RG/5907 RP);
- Alla signora [REDACTED] i beni pervennero per la quota di 1/1 in forza di **atto di compravendita** del notaio dr. Mario Velo in data 06.08.1963 **rep.**

19759, registrato a Vicenza il 19.08.1963 al n. 601 e trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 28.08.1963 ai nn. 6526 RG/5692 RP.

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- Il signor [REDACTED] cede ed irrevocabilmente vende alla figlia [REDACTED], che accetta e acquista i seguenti immobili, che garantisce di sua piena e legittima proprietà e disponibilità non gravati da ipoteche od altri oneri o pesi: m.n. 9 sem. 4° di are 1.83, m.n. 26 sem. arb. 4° di are 23.33, m.n. 30 fabb. rur. di are 4.01 [...];
- Gli immobili vengono compravenduti nelle condizioni di stato ed essere nelle quali attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, servitù attiva e passiva, adiacenza, accessione, fisso ed infisso.

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.

7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in "ZTO A1 – Nuclei storici" (art. 25.1 delle Norme Tecniche Operative) del Piano degli Interventi approvato del Comune di Montecchio Precalcino.



8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecchio Precalcino, trasmessa precedentemente tramite PEC in data 06.06.2022 e successivamente tramite SUAP in data 01.07.2022, il competente Ufficio Comunale ha inviato in data 05.08.2022 le seguenti pratiche:

- **P.E. n. 2517 P.G. n. 135 r.p. – Autorizzazione Edilizia** rilasciata in data 24.10.1973 alla signora [REDACTED] per lavori di SISTEMAZIONE INTERNA AD USO CIVILE ABITAZIONE.

Si fa presente che nella pratica inviata non era presente l'abitabilità/agibilità.

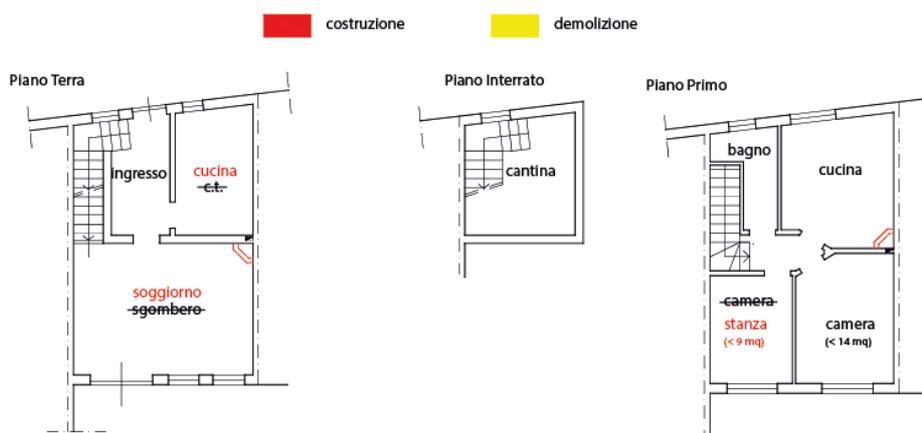
- **P.E. n. 484 prot. 2434 – Richiesta di Condono Edilizio n. 0791559411 1/C 2/C** presentata in data 30.05.1987 dalla signora [REDACTED] per OPERE O MODALITÀ DI ESECUZIONE NON VALUTABILI.

La pratica in questione risulta non definita. Il competente Ufficio Comunale riferisce che per la definizione della stessa è sufficiente una richiesta formale per iscritto in tal senso.

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Nota importante: L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecchio Precalcino, a seguito di un controllo sollecitato dall'esperto stimatore, riferisce che la Pratica n. 484 prot. 2434 di richiesta di Condono Edilizio risulta completa in ogni sua parte: le oblazioni sono state pagate e alle integrazioni richieste si è dato seguito. Per la determinazione formale della pratica in oggetto, il Comune comunica che è sufficiente la presentazione di una richiesta di definizione della procedura. Per questo motivo, la sottoscritta ha ritenuto che le difformità per cui si è chiesta sanatoria si possano ritenere sanate.

Pertanto, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli elaborati a corredo della richiesta di condono edilizio si rilevano alcune difformità relativamente alle diverse destinazioni d'uso. In particolare, al piano terra, dove era prevista la centrale termica, è stata attrezzata una cucina con i relativi impianti e nel locale sgombero è stato ricavato un soggiorno. Inoltre, si rileva che la camera più piccola al piano primo non ha le dimensioni minime per poter essere dichiarata come tale. Pertanto, si deve ritenere che la stessa sia una stanza "ad uso camera".



Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.

Inoltre, relativamente al box auto esclusivo sito nella corte comune, si sottolinea che presso il competente Ufficio Comunale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia e che pertanto si debba ritenere che tale unità immobiliare sia abusiva.

Per la **regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, si ritiene sia necessario effettuare il ripristino dei luoghi, tra cui la demolizione del box auto, e delle destinazioni d'uso assentite. Eventuali costi necessari e/o aggiuntivi devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T257357 del 04.08.2022.

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it e unicreditsubitocasa.it. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto, il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

Quotazioni Comune di Montecchio Precalcino:

Borsino Immobiliare

 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 791	Euro 914	Euro 1.038	

Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
MONTECCHIO PRECALCINO						
zona unica	1.200	1.350	350	450	7.500	11.000

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: MONTECCHIO PRECALCINO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI LEVA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	950	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1200	1600	L			

Nomisma



Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Montecchio Precalcino

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Abitazioni popolari

Stato di manutenzione selezionato: Usato

Minimo	Medio	Massimo
796.96	925.07	1053.19

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2021

Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto, usando i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coff. Mercantili	Sup. Comm. mq
Piano terra	46,00	0,60	27,60
Piano primo	50,00	1,00	50,00
Piano interrato	10,00	0,20	2,00
Box auto	13,00	0,50	6,50
TOTALE appartamento ai piani terra, primo e interrato con box auto esclusivo			86,10

VALUTAZIONE DI STIMA**Valutazioni delle superfici commerciali**

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Appartamento ai piani terra, primo e interrato con box auto esclusivo	86,10	350,00	30.135,00
VALORE DI MERCATO circa			30.135,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri di regolarizzazioni	€ 4.520,25
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia per la demolizione del box auto circa	€ 2.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 23.614,75**

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a: € 23.600,00

Giudizio di vendibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

Forme di pubblicità: Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, Astalegale.net, P.V.P.

Torri di Quartesolo, 10 Agosto 2022

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon