



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 197/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER
ESSA IFIS NPL SERVICING SPA**

Esecutata:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23/01/2025**

Identificazione beni: Beni in Monteviale (VI), Via Donestra, n.38
Dati Catastali: NCEU, foglio 5, P.lla 478 sub.2 (A/7) e sub. 3 (C/6)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Alfonso Pozza** – V.lo Matteotti, 15 Bassano del Grappa (VI)
Mail: poztaal@libero.it – tel: 0424/227262

Custode Giudiziario: **Società I.V.G. Vicenza** – Via Volto, 63 Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 197/2024, promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. E PER ESSA IFIS NPL SERVICING SPA** contro

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/01/2025

Esperto stimatore: Arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (pag. 11): proprietà per la quota di 1/1 (intero)

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 11): nessuno

Tipologia beni pignorati (pag. 7): abitazione unifamiliare su due livelli (piani terra e primo), con taverna, ripostiglio e garage al piano rialzato

Ubicazione (pag. 6): Monteviale (VI), Via Donestra n.38

Dati catastali attuali dei beni (pag.19 –20): NCEU, Foglio 5, Particella n.478 sub.2 (A/7) e sub.3 (C/6)

Metri quadri (pag. 18): villino mq.203,90 circa, vani accessori mq.97,73 circa, terrazza mq.26,35 circa, garage mq.46,10 circa, area di corte mq.349,12 circa

Stato di manutenzione (pag. 12): buono; piano primo nucleo originario sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20–21): non è stato indicato che l'esecutata è titolare anche del diritto d'abitazione quale coniuge superstite

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23, 26): sono state riscontrate difformità che richiedono la presentazione di una pratica edilizia il cui costo non è al momento quantificabile; per le difformità catastali il costo ammonta a circa € 1.200,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 33): € 387.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 33): Comparabile A: 17/05/2023 (€ 480.000,00), Comparabile B: 20/01/2022 (€ 468.000,00), Comparabile C: 19/01/2024 (€ 298.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (pag. 35): 328.000,00 €

Valore debito: € 178.704,70 oltre interessi al saldo, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 19): occupata dall'esecutata e nella sua disponibilità, e dal figlio

Titolo di occupazione (pag. 19): proprietà

Oneri (pag. 28–29): vedere Capitolo 8 della presente relazione; non ci sono spese condominiali

APE (pag. 19): l'abitazione è provvista di Attestato di Prestazione Energetica, Classe G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 35): nessuna.

Lotti (pag. 35): lotto unico.



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	11
3.3	Confini N-E-S-O	11
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	11
3.5	Certificazione energetica	19
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	19
4.1	Possesso.....	19
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	19
5.	ASPETTI CATASTALI.....	19
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	19
5.2	Intestatari catastali storici	20
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	20
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	21
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	24
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	24
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	24
7.2	Abusi/difformità riscontrati	25
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	26
7.4	Disciplina urbanistica	26
7.5	Perimetro del “mandato”	26
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI.....	28
8.1	Oneri e vincoli	28
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	29



8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	30
9.	SUOLO DEMANIALE	31
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	31
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	31
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	32
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	32
12.1	Metodo di valutazione	32
12.2	Stima del valore di mercato	33
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	34
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	35
12.5	Giudizio di vendibilità'	35
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	35
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	35
14.1	Dati e residenza del dei debitori esegutati	35
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	35
15.	LOTTI.....	35
16.	OSSERVAZIONI FINALI	35
17.	ELENCO ALLEGATI.....	36



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente ordine cronologico:

- 26/06/2024: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Sonia Pantano dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 03/07/2024;
- 04/07/2024: accettazione incarico da parte del 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, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 04/07/2024: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione delle schede catastali tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 04/07/2024: invio mail all'Ufficio anagrafe del Comune di Monteviale (VI) per richiesta certificati esecutata la cui documentazione è stata recapitata via mail in data 09/07/2024;
- 16/07/2024: invio mail all'Ufficio stato civile del Comune di Vicenza e certificato di matrimonio recapitato via mail in data 17/07/2024;
- 11/07/2024: invio a mezzo PEC all'Area Tecnica del Comune di Monteviale (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti"; la richiesta è stata evasa in data 16/09/2024 con l'invio della documentazione, in parte errata e in data 04/10/2024 con la documentazione corretta;
- 16/07/2024: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 22/07/2024: alle ore 9.30 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e della Sig.ra esecutata;
- 07/08/2024: deposito Check List;
- 07/10/2024: presentazione istanza richiesta di proroga, concessa dal G.E. con provvedimento in data 28/10/2024 e fissazione Udiienza ex art. 569 c.p.c. al 23/01/2025;
- 29/10/2024: altro sopralluogo per verifiche metriche.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono ubicate in via Donestra n.38 nel Comune di Monteviale (VI) a circa 300 ml. a sud della Sede Municipale in una zona centrale a prevalente destinazione residenziale con scuole (dell'infanzia, primaria e secondaria di I° grado) poste nelle vicinanze, farmacia, negozi di vicinato, fermata autobus.

Il Comune, posto a una decina di Km a nord/ovest di Vicenza a circa 157 metri sul livello del mare, presenta un territorio caratterizzato da una fertile campagna irrigua e da colline ricche di vigneti e boschi; di notevole pregio sono poi alcune edificazioni storiche, come Villa Loschi Zileri Dal Verme (con pregevoli affreschi del Tiepolo), la Fontana della Donestra e la Chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta, edificata laddove, fino al 1240, sorgeva il Castello di Monteviale.

Il paese, alle porte di Vicenza, non è inglobato nella periferia urbana ma comodo alle esigenze del capoluogo, e quindi molto ricercato dal punto di vista abitativo.



La principale via di comunicazione per raggiungere il Comune è l'autostrada A4 Milano-Venezia, uscita al casello di Vicenza ovest, e da qui percorrendo Viale degli Scaligeri, Viale del Sole e la S.P. 36 fino a Monteviale; per raggiungere la località in treno è invece necessario utilizzare la linea FS sulla direttrice Verona-Venezia, con fermata a Vicenza, per proseguire poi con autobus di linea fino alla fermata di Monteviale.

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è così costituito:

- A. villino su due livelli (piani terra e primo) con taverna al piano rialzato, individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.478 sub.2;
- B. garage al piano rialzato individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.478 sub.3.

In particolare le unità oggetto di procedura fanno parte di un unico fabbricato, costituito dall'accorpamento di due volumi edilizi costruiti in epoche diverse, che sorge su un lotto planimetricamente di forma trapezoidale catastalmente individuato al Catasto Terreni, Foglio 5 Particella n.478 – ENTE URBANO di are 05.87; tale lotto dal punto di vista altimetrico si presenta in accentuato declivio dal lato ovest fino al confine con la pubblica via, posta al livello inferiore, con cui confina su fronte est.

Il lotto confina a est con la pubblica via, sugli altri lati con proprietà di terzi; su fronte est è collocato il cancello, in metallo a doppia anta che funge da accesso sia pedonale che carraio, il quale immette su rampa con fondo in asfalto, collocata su lato sud/est, attraverso la quale si giunge al marciapiede che conduce all'ingresso dell'unità abitativa, su fronte est del fabbricato, proseguendo poi fino al portone di ingresso al garage collocato su fronte sud in prossimità del limite della proprietà lato ovest.

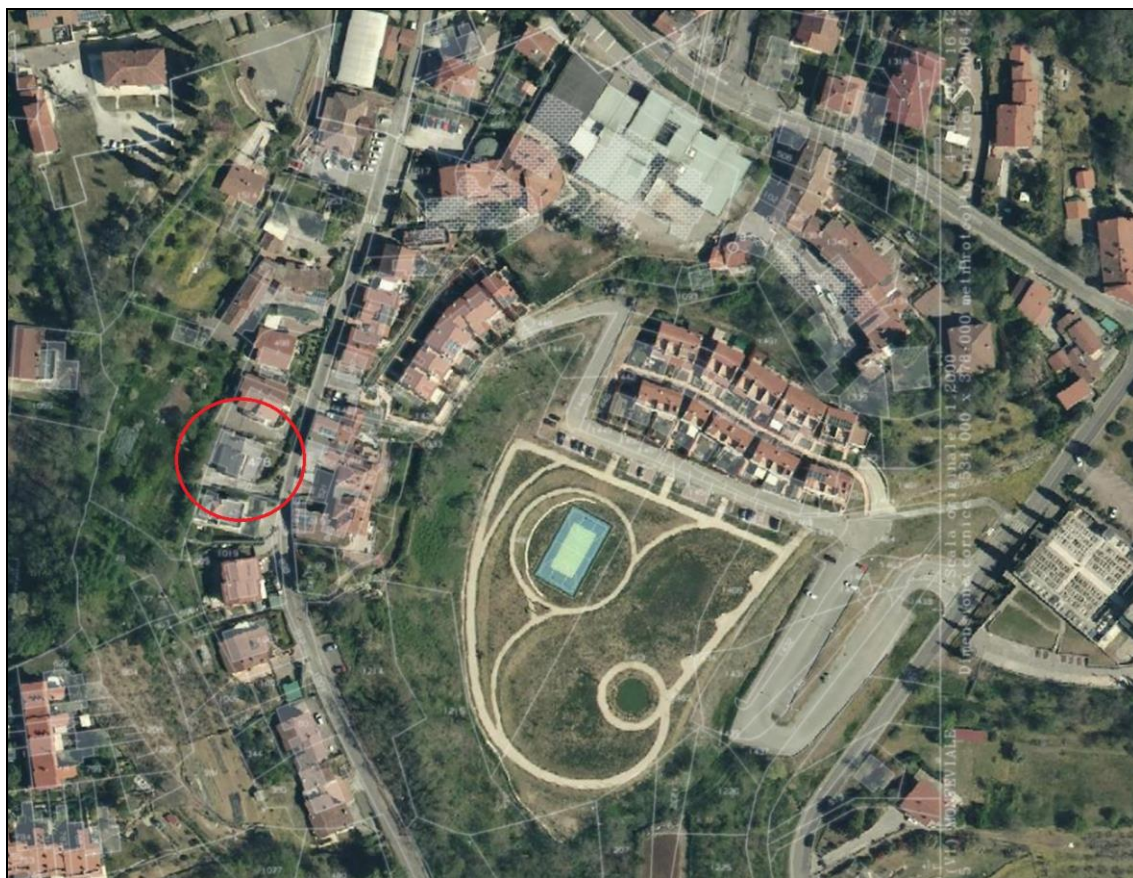


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (fuori scala) – [Allegato N.4](#)



Figura 2. Estratto mappa catastale (fuori scala) – [Allegato N.4](#)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Ufficio Tecnico Esattoriale di VICENZA

COMUNE MONTEVIALE

DENUNCIA TIPO MAPPALE

N° _____ del _____

R.C.T.			R.C.E.U.		
q _g	ab.	Stagg.	q _g	ab.	Stagg.
			5	478	

ELENCO SUBALTERNI

- sub 1 bene comm. non censibile (corte)
- sub 2 abitazione
- sub 3 garage

piano terra

piano rialzato

piano primo

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune MONTEVIALE		Sezione	Foglio 5	Particella 478	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						Immobile Soppresso
1	VIA DONESTRA	SNC	T			Bene comune non censibile
2	VIA DONESTRA		1 - 2 - T			ABITAZIONI IN VILLINI
3	VIA DONESTRA		T			STALLE, SCUADERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Figura 3. Estratto planimetria (fuori scala) ed elenco subalterni – [Allegato N.4](#)

Considerato l'andamento in pendenza da ovest verso est del terreno pertinenziale (Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.478 sub.1 – b.c.n.c.), che in parte è lasciato a verde con alberature varie prevalentemente su fronte est fronteggiante l'accesso all'abitazione, i confini di proprietà sono delimitati a est da muro in cemento di contenimento del terrapieno con sovrastante ringhiera in metallo (in parte con siepe addossata), a ovest da muro di contenimento in cemento e parete rocciosa posti a poca distanza dall'edificio, a nord e a sud da muretto con sovrastante rete metallica a maglie romboidali sostenuta da stanti in ferro.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura, è stato realizzato negli anni '60 del secolo scorso per quanto concerne il nucleo originario planimetricamente di forma rettangolare con asse longitudinale in direzione nord/sud, e negli anni successivi per quanto riguarda gli ampliamenti verso nord con sviluppo longitudinale in direzione ovest/est, a est (locali abitativi al piano terra) e a ovest (cantina, garage e taverna).

Dal sopralluogo effettuato si evince che il volume edilizio originario è del tipo prefabbricato con struttura in metallo e pannelli perimetrali di tamponamento, solaio in legno, copertura piana con elementi aggettanti lungo il fronte e manto in guaina bituminosa, grondaie, pluviali e scossaline in lamiera; i volumi edilizi in ampliamento presentano invece struttura portante verticale in muratura o pilastri di cemento armato, pareti divisorie in forati, solaio misto in latero-cemento (travetti e pignatte in laterizio), coperture falde inclinate con struttura in latero-cemento e manto in tegole di cemento, pluviali, grondaie e scossaline in lamiera.

Facciate esterne di entrambi i volumi intonacate e tinteggiate, davanzali e riquadri dei fori in marmo.

Figura 4. Foto esterni ([Allegato N.2](#))



Accesso immobile da via Donestra a est



Accesso pedonale/carraio da interno proprietà



Corsia di accesso pedonale/carraio



Fronti sud ed est fabbricato da corte interna





Particolare fronte est fabbricato



Porzione est fabbricato con ingresso abitazione



Fronti nord ed est fabbricato dalla pubblica via



Fronte nord fabbricato da corte interna



Fronti nord ed est fabbricato porzione ovest



Particolare apertura su centrale termica a nord



Fronte sud fabbricato da corte interna



Fronte sud fabbricato lato ovest



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____).

I diritti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono in parte a quelli in titolarità dell'esecutata, la quale è divenuta proprietaria dei beni pignorati, e titolare del diritto di abitazione sugli stessi (non indicato nell'atto di pignoramenti), in seguito a:

- **“Dichiarazione di Successione”** in morte di _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e deceduto in data 24/10/2019, denuncia di successione registrata a Vicenza il 22/03/2021 al n. 123362/88888 ed ivi trascritta in data 23/03/2021 ai n.ri 6208 R.G. e 4440 R.P..

Atto Giudiziario di accettazione tacita di eredità del Tribunale Ordinario di Vicenza in data 20/10/2023 Rep. N. 9519, trascritto a Vicenza in data 21/11/2023 ai n.ri 25626 R.G. e 18681 R.P..

Identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura risultano catastalmente così identificate:

Comune di Monteviale (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5

- Particella n.478 sub.2 – Categoria: A/7 – ABITAZIONE IN VILLINI;
- Particella n.478 sub.3 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno, nell'interesse della procedura e per una maggiore probabilità di vendita, procedere con la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.3 Confini N-E-S-O

Il terreno su cui sorge il fabbricato (Foglio 5, Particella n.478) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.76 (N.), pubblica via (E.), Particella n.880 (S.), Particella n.74 (O.), salvi i più precisi.

L'unità abitativa, con tutti i fronti liberi ai piani terra e primo, ha la taverna al piano rialzato che confina in senso orario (N.E.S.O.): (N.), Particella n.76 (N.), Particella n.478 sub.1 – b.c.n.c. e altri vani abitazione (E.), altri vani abitazione (S.), Particella n. 478 sub.3 (O.), salvi i più precisi.

Il garage al piano rialzato confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.478 sub.2 (N.-E.), Particella n.478 sub.1 – b.c.n.c. (S-O.), salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

A. Villino (Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.478 sub.2)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione che si sviluppa su due livelli (piani terra e primo) con locale taverna al piano rialzato, che dalla scheda catastale (Allegato N.4) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.7](#)) risulta così composta:

- piano terra: ingresso/corridoio, sala, cucina, bagno, c.t., cantina;
- piano rialzato: taverna e ripostiglio;
- piano primo: corridoio, n.4 camere, stanza, bagno, n.2 w.c., terrazza.

I due livelli principali dell'abitazione sono collegati da scala interna planimetricamente a forma di “C” con alzate e pedate rivestite in marmo, parapetto in ringhiera metallica a ritti verticali e



scorrimano in legno; per accedere alla taverna posta al piano rialzato, dal pianerottolo al piano primo su cui disimpegna il w.c. posto ad est, parte una scala planimetricamente a forma di "L" con struttura, alzate, pedate e parapetto in legno.

Le altezze interne rilevate dei locali al piano terra sono di circa ml.2,77 mentre al piano primo sono di circa ml.2,82 nel nucleo originario del tipo prefabbricato, e in andamento di falda per quanto riguarda la camera e il bagno angolo sud/est (altezza minima di circa ml.2,30 e altezza massima di circa ml.3,48).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono per quanto riguarda il piano terra e piano primo porzione nord, sufficiente relativamente al piano primo volume originario a sud/ovest, con portoncino d'ingresso a due ante in legno con specchiature in vetro, serramenti esterni in legno con vetro a lastra singola (vetrocamera nella taverna e nel w.c. al piano primo a nord/ovest), avvolgibili in pvc, porte interne in legno (alcune con specchiature e/o sopra luce in vetro), pavimenti in piastrelle o in laminato (nelle stanze al piano primo del volume originario a ovest), pavimento terrazza in piastrelle di gres, pareti e soffitti prevalentemente intonacati e tinteggiati, pareti cucina in parte rivestite in piastrelle, al piano primo controsoffittatura nelle stanze del nucleo originario a ovest, soffitto della taverna in andamento di falda intonacato e con travi in legno.

Nel corso dei sopralluoghi in data 22/07/2024 e in data 29/10/2024, nei locali posti a nord al piano primo del volume edilizio originario di tipo prefabbricato, sono stati rilevati segni evidenti di infiltrazioni d'acqua dalla copertura con segni evidenti sui muri perimetrali e sui controsoffitti.

Il bagno al piano terra ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, cabina doccia, lavabo, bidet e vaso sanitario; il bagno al piano primo, sempre con pareti e pavimenti rivestiti in piastrelle ceramiche, ha vasca, lavabo, bidet e vaso sanitario.

Il w.c. al piano primo lato nord/ovest, ha pavimento e pareti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, lavella e vaso sanitario; il w.c. a sud/ovest ha pavimento in laminato, vasca, lavabo, bidet e vaso sanitario.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario; l'impianto di riscaldamento si avvale di una caldaia a gas metano collocata all'interno di apposito vano al piano terra che alimenta radiatori.

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.

Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono al momento necessari interventi manutentivi urgenti.

Il villino sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.172,60 (vani principali piani terra e primo), circa mq.32,80 (taverna e adiacente ripostiglio al piano rialzato), circa mq.23,55 (terrazza piano primo). circa mq.44,60 (cantina al piano terra con accesso da area di corte o da garage), circa mq.41,65 (garage).



Figura 5. Foto abitazione ([Allegato N.2](#))

Piano terra – ingresso e soggiorno a sinistra



Piano terra – ingresso e soggiorno a destra



Piano terra – soggiorno



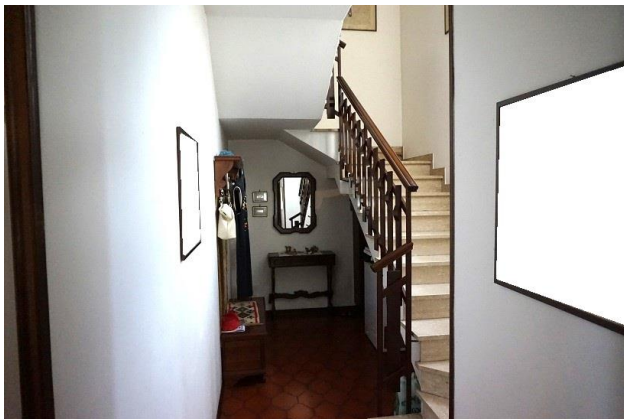
Piano terra – cucina angolo nord/est



Piano terra – corridoio da est verso ovest



Piano terra – bagno



Piano primo – Piano terra – zona scale verso piano primo



Piano terra – particolare caldaia





Piano terra – scala di collegamento piano primo



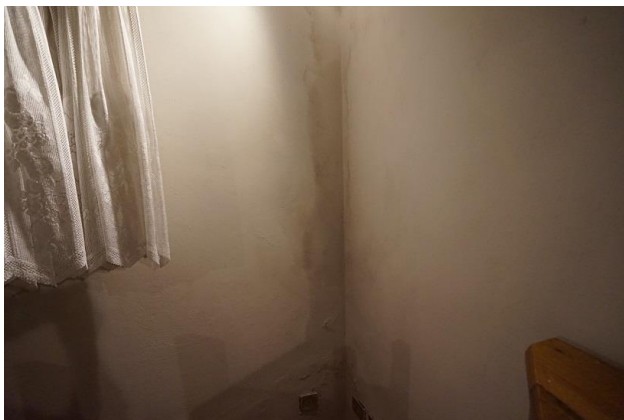
Piano primo – w.c. bagno



Piano primo – vista taverna al piano rialzato



Piano rialzato – scala di collegamento da taverna a p. primo



Piano rialzato – infiltrazioni taverna angolo nord/ovest



Piano rialzato – infiltrazioni su soffitto lato ovest taverna



Piano rialzato – lato est ripostiglio a servizio taverna



Piano primo – corridoio centrale





Piano primo – bagno a nord



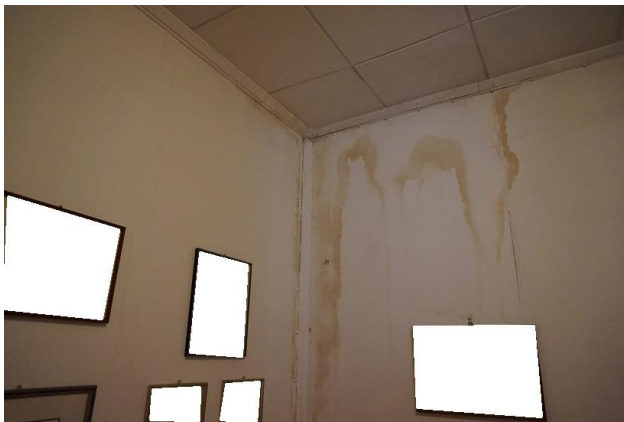
Piano primo – camera a nord/est



Piano primo – terrazza a sud/est



Piano primo – sala su porzione prefabbricata originaria



Piano primo – infiltrazioni su sala



Piano primo – disimpegno centrale su porzione prefabbricata



Piano primo – camera a sud/est su porzione prefabbricata



Piano primo – stanza centrale su porzione prefabbricata

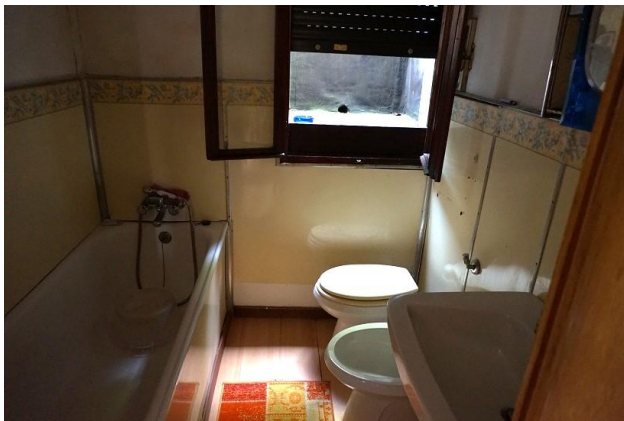




Piano primo – camera a sud/ovest su porzione prefabbricata



Piano primo – camera a nord/ovest su porzione prefabbricata



Piano primo – bagno su porzione prefabbricata



Piano primo – infiltrazioni su parete e soffitto bagno



Piano terra – cantina porzione sud/est



Piano terra – porzione nord cantina con porta a sud



Piano terra – porzione nord cantina



Piano terra – particolare struttura e soffitto cantina



B. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.478 sub.3)

Il vano, ubicato su lato sud/ovest dell'area di corte, ha accesso dalla stessa attraverso portone basculante in metallo, pavimento in piastrelle di gres, porta in legno di collegamento con cantina a est, porta in legno di collegamento con taverna a nord (al momento del sopralluogo bloccata dall'interno del locale taverna), soffitto intonacato e tinteggiato in parte orizzontale e in parte in andamento di falda, pareti intonacate e tinteggiate; lo stato di manutenzione è sufficiente.

Figura 6. Foto garage (Allegato N.2)

Piano terra – garage da sud verso nord



Piano terra – zona nord garage e porta collegamento taverna



Piano terra – porta di collegamento da garage a cantina



Piano terra – parete ovest garage con affaccio su terreno roccioso

Superficie commerciale

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;
- 1/3 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;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
- 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
- 1/50 di giardini e cortili ad uso esclusivo eccedenti la superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita, con limitazione alla superficie accatastata o accatastabile al N.C.E.U.;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti;
- 1/5 per i posti auto scoperti.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Cantina	51,95	0,66	34,29
	C.T.	5,88	0,66	3,88
	Abitazione	94,05	1,00	94,05
	Corte 1	203,90	0,16	32,62
	Corte 2	145,22	0,10	14,52
Rialzato	Garage	46,10	0,66	30,43
	Taverna e ripostiglio	39,90	0,66	26,33
Primo	Abitazione	109,85	1,00	109,85
	Terrazza	26,35	0,33	8,70
TOTALE				354,67



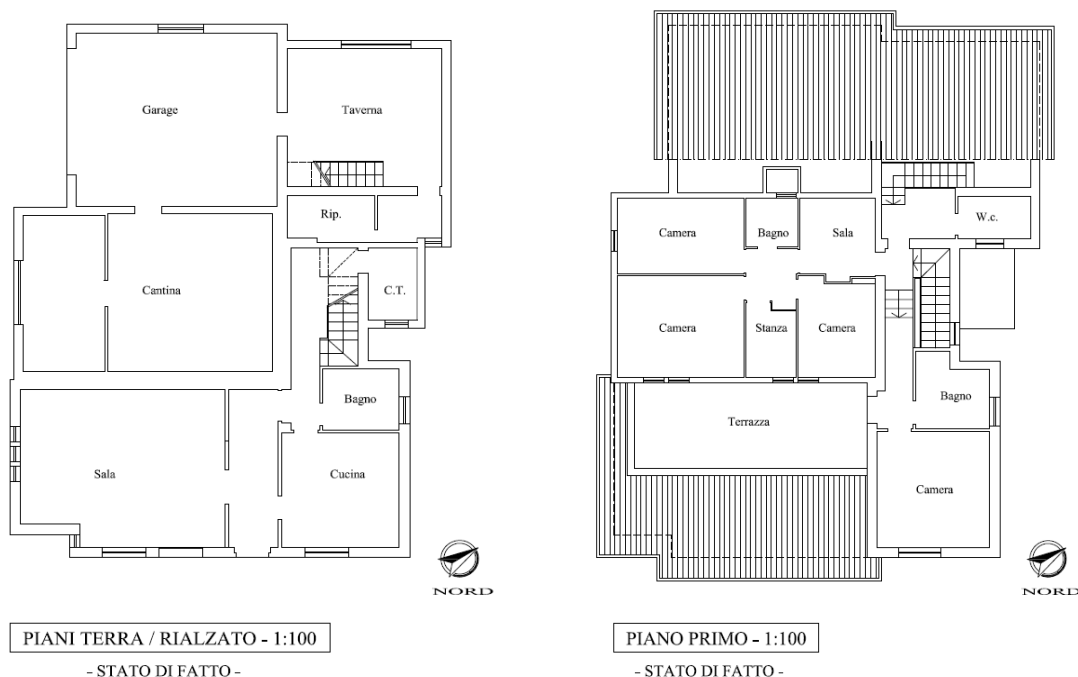


Figura 7. Planimetrie rilievo villino e garage (fuori scala) – [Allegato N.3](#)

3.5 Certificazione energetica

Per il villino (Catasto Fabbricati, Foglio 5 – Particella n.478 sub.2), la proprietà ha consegnato l’APE (codice identificativo n.48821/2021, validità fino al 19/05/2031) a firma dell’Arch. Dario D’Oria di Vicenza ([Allegato N.1](#)).

La classe energetica a cui appartiene l’immobile risulta la “G”, con un valore di prestazione energetica globale pari a 189,79 kWh/m² anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Come da Certificati rilasciati dal Comune di Monteviale (VI), presso gli immobili pignorati risultano essere residenti la Sig.ra esecutata ed il figlio.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Proprietà.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

A tutto il 04/07/2024 la Sig.ra esecutata nata a il (C.F.) risulta proprietaria per la quota di 1/1 e titolare del diritto di abitazione acquisito dal coniuge per la quota di 1/1, delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:
Comune di Monteviale (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5

- **Particella n.478 sub.2** – Via Donestra – piano: T-1-2 – Categoria: A/7 – Classe: 2 – Consistenza: 13 vani – Superficie catastale: Totale mq.247, Totale escluse aree scoperte mq.241 – Rendita: € 1.443,50;
- **Particella n. 478 sub.3** – Via Donestra – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: 42 mq. – Superficie catastale: Totale mq.49 – Rendita: € 60,74.

N.B.: Si segnala che:

- come da certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Monteviale in data 09/07/2024, l'indirizzo dell'unità abitativa di cui alla Particella n.478 sub.2 è Via Donestra n.38.

Variazioni storiche

Particella n.478 sub.2

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/04/1989 in atti dal 08/06/1999 FUS.,NC.,CLS. (n.3551/1989);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Particella n.478 sub.3

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 01/04/1989 in atti dal 08/06/1999 FUS.,NC.,CLS. (n.3551/1989);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il fabbricato é stato costruito su terreno allora individuato catastalmente al Foglio 5° Sez. U Particella n.478, ora identificato al Catasto Terreni Foglio 5 Particella n.478, ENTE URBANO di are 05.87.

5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale i beni oggetto di procedura risultano catastalmente intestati a:

- nata a il (C.F.), diritto di abitazione
acquisito dal coniuge per la quota 1/1, nata a il (C.F.
) diritto di proprietà per la quota 1/1.

Precedentemente i beni oggetto di procedura risultavano catastalmente intestati a:

- fino al 24/10/2019: nato a () il (C.F.
) proprietà per la quota di 1000/1000;
- fino al 01/04/1989: nato a () il (C.F.
) proprietario prima della VARIAZIONE del 01/04/1989 di cui sopra.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'Atto di pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

(...)

1. Catasto Fabbricati del Comune di Monteviale (VI), Foglio 5, Mapp. 478, Sub. 2, Cat. A/7, vani 13, Via Donestra, Piano T-1-2;
2. Catasto Fabbricati del Comune di Monteviale (VI), Foglio 5, Mapp. 478, Sub. 3, Cat. C/6, Mq. 42, Via Donestra, Piano T

per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in capo ; (...)

Nella Nota di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte: (...)



Immobile n.1

Comune F662 – MONTEVIALE (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 5 Particella 478 Subalterno 3 Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 42 metri quadri Indirizzo VIA DONESTRA N. civico - Piano T

Immobile n.2

Comune F662 – MONTEVIALE (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 5 Particella 478 Subalterno 2 Natura A7 – ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 13 vani Indirizzo VIA DONESTRA N. civico - Piano T-1-2 (...)

Dalle indagini effettuate risulta che, relativamente ai beni oggetto della presente relazione di stima, l'Atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione dello stesso riportano dati conformi a quelli catastali per quanto riguarda il diritto di proprietà, ma non viene indicato, come nelle visure catastali, che l'esecutata è titolare anche del diritto di abitazione come riportato nella denuncia di successione in morte del marito registrata a Vicenza in data al n.ro 123362 Volume 88888, ivi trascritta in data 23/03/2021 ai n.ri 6208 R.G. e 4440 R.P..

5.4 Giudizio di conformità catastale

A. Villino (Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella n.478 sub.2)

La planimetria agli atti del villino, di cui alla scheda depositata in data 01/04/1989 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta difforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi in data 22/07/2024 e in data 29/10/2024.

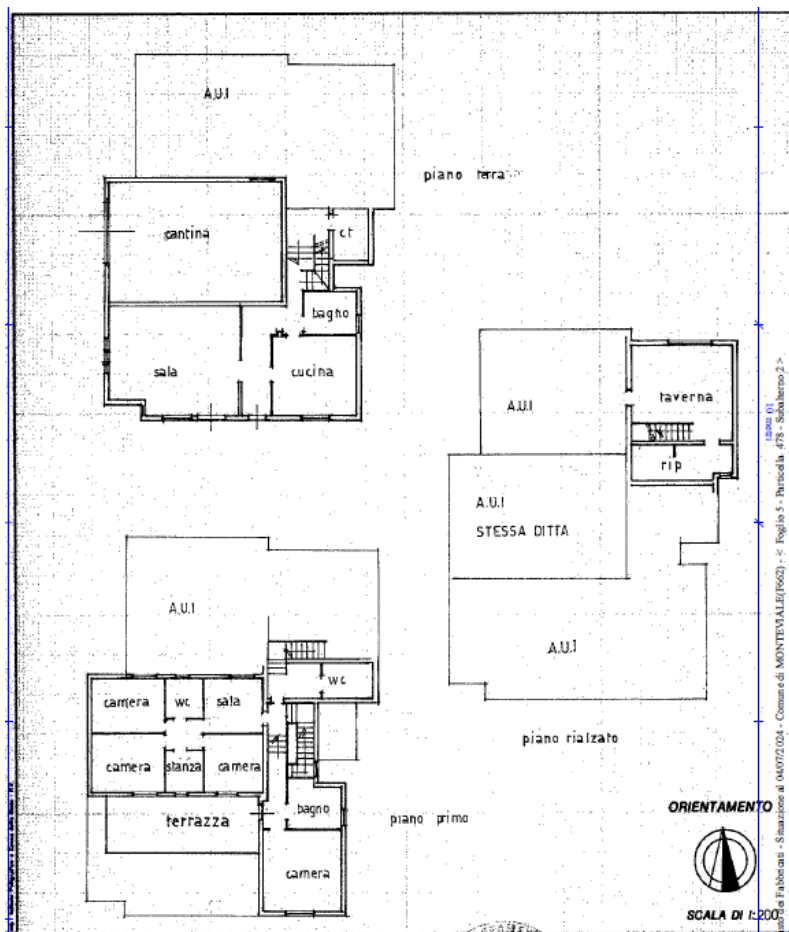


Figura 8. Estratto scheda catastale villino (fuori scala) – [Allegato N.4](#)

Le difformità rilevate, come si evince dalla sottostante sovrapposizione planimetrica, risultano le seguenti:

- variazioni dimensionali che riguardano, in diminuzione, soprattutto i lati nord ed ovest del fabbricato;
- realizzazione di parete divisoria interna nel vano cantina;
- maggiore spessore delle pareti che dividono il vano cantina dagli altri locali dell'abitazione;
- spostamenti delle pareti divisorie dei locali al piano primo, soprattutto per quelli del nucleo originario con asse longitudinale in direzione nord/sud;
- nel w.c. a nord/ovest non é riportata la finestra su fronte est;
- nella camera a sud/ovest piano primo è indicata una finestra su parete ovest che in realtà si trova sulla parete sud;
- nella sala al piano primo è riportata una finestra su parete ovest, mentre il vano è cieco;
- diversa disposizione delle finestre al piano primo fronte est che si affacciano sulla terrazza.

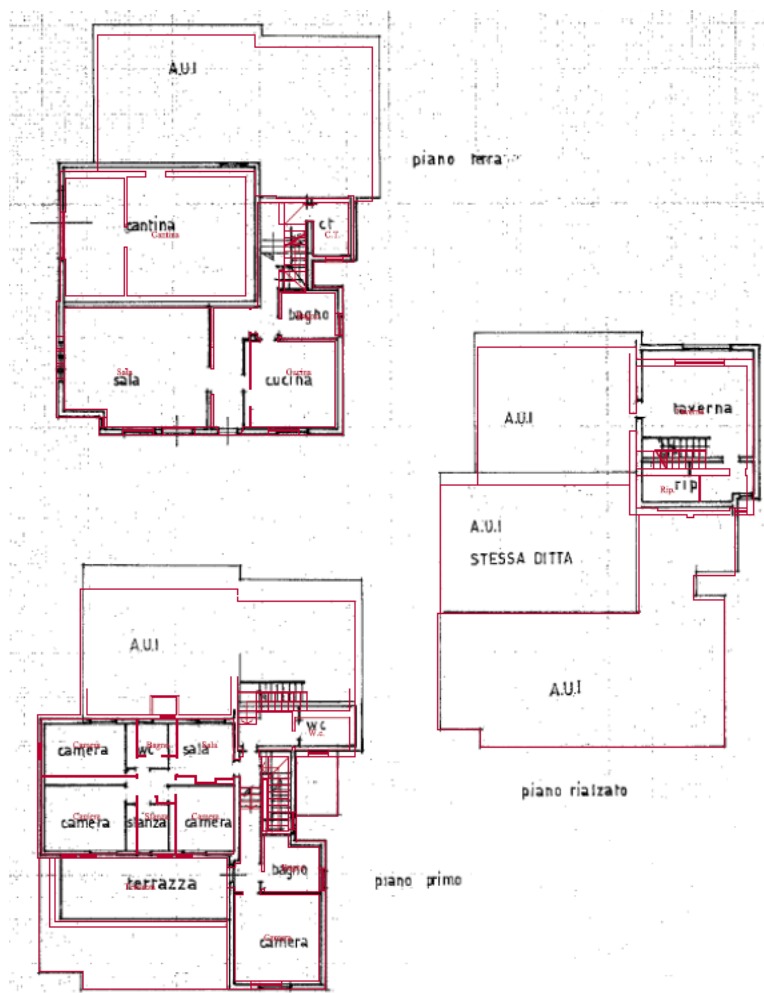


Figura 9. Sovrapposizione planimetria catastale con stato di fatto villino (fuori scala) – [Allegato N.3](#)

B. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella n.478 sub.3)

La planimetria agli atti del garage al piano terra, di cui alla scheda depositata in data 01/04/1989 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta difforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso dei

sopralluoghi in data 22/07/2024 e in data 29/10/2024, come si evince dalla planimetria di sovrapposizione sotto riportata.

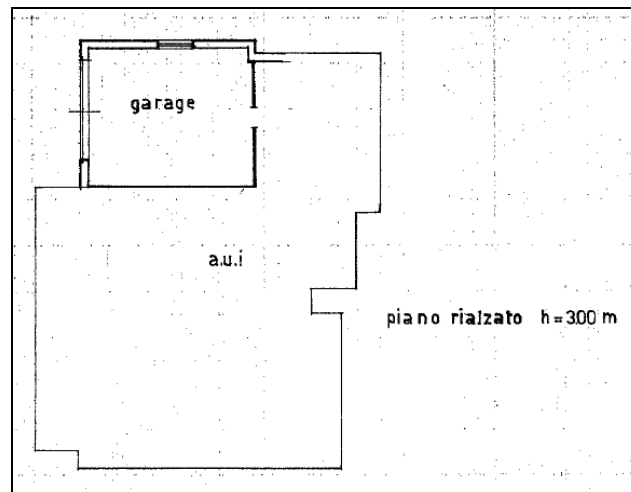


Figura 10. Estratto scheda catastale garage (fuori scala) – [Allegato N.4](#)

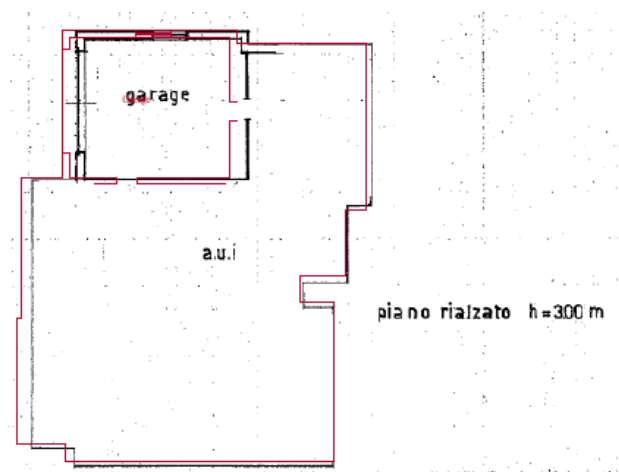


Figura 11. Sovrapposizione planimetria catastale con stato di fatto garage (fuori scala) – [Allegato N.3](#)

Si ritiene pertanto necessario presentare, a conclusione dell'iter di regolarizzazione edilizia, due nuove schede catastali aggiornate il cui costo ammonta a circa € 1.200,00 (Euro milleduecento/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

La Sig.ra esecutata risulta titolare del diritto di proprietà e del diritto di abitazione acquisito dal coniuge, entrambi per la quota di 1/1, dei beni oggetto di procedura a seguito di **Dichiarazione di Successione** in morte di _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e deceduto in data 24/10/2019, denuncia di successione registrata a Vicenza in data 22/03/2021 al n.ro 123362 Volume 88888, ivi trascritta in data 23/03/2021 ai n.ri 6208 R.G. e 4440 R.P..

Per la suddetta Denuncia di Successione si riscontra Atto giudiziario di Accettazione tacita di eredità del Tribunale Ordinario di Vicenza in data 20/10/2023 Rep. N. 9519, trascritto a Vicenza in data 21/11/2023 ai n.ri 25626 R.G. e 18681 R.P..

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti:

- **Atto di Donazione** in data 11/06/1975, Rep. N.53.241 Notaio Dott. Giuseppe Novello, trascritto a Vicenza in data 03/07/1975 ai n.ri 4890 R.G. e 4010 R.P..
- **Atto di Compravendita** in data 11/06/1975, Rep. N.53.242 Notaio Dott. Giuseppe Novello, trascritto a Vicenza in data 03/07/1975 ai n.ri 0 R.G. e 4008 R.P..

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 24/10/2019: nato a () il (C.F.) in forza di:
 - **Atto di Donazione** in data 11/06/1975, Rep. N.53.241 Notaio Dott. Giuseppe Novello, trascritto a Vicenza in data 03/07/1975 ai n.ri 4890 R.G. e 4010 R.P..
Con tale Atto veniva donata la quota di 2/3 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCT al Foglio 5 Particella n.478, ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva;
 - **Atto di Compravendita** in data 11/06/1975, Rep. N.53.242 Notaio Dott. Giuseppe Novello, trascritto a Vicenza in data 03/07/1975 ai n.ri 0 R.G. e 4008 R.P..
Con tale Atto veniva acquistata la quota di 1/3 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCT al Foglio 5 Particella n.478, ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva;
- fino al 11/06/1975: nato a () il proprietà per la quota di 2/3 e nato a il proprietà per la quota di 1/3, in forza di titoli anteriori al ventennio.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Monteviale (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:

- Licenza Edilizia N.1013/75 di prot N.519 U.T. in data 04/06/1975 per (...) *ampliare e sistemare una casa ad uso laboratorio artigianale nell'area distinta al Catasto al Foglio 5° - Sez. U, mappale n.478 (...)*;
- Licenza Edilizia N.2020/72 di prot. N.519 U.T. in data 28/10/1976 per (...) *apportare variante al progetto autorizzato con licenza N° 1013/75 del 4.VI.75 nell'area distinta al Catasto al Foglio 5° - Sez. U, mappale n.478 (...)*;
- Concessione per Attività Edilizia/Urbanistica N.3100/83 di prot. N.948 U.T. in data 01/04/1983 per (...) *l'esecuzione dei lavori di ampliamento fabbricato ad uso laboratorio sull'area in Via Donestra censita in Catasto al Fog. 5 mapp. 478 (...)*;



- Concessione per Attività Edilizia/Urbanistica N.743 di prot. N.948 U.T. in data 05/06/1984 per (...) l'esecuzione dei lavori di ampliamento fabbricato ad uso laboratorio sull'area in Via Donestra censita in Catasto al Fog. 5 Sez.U mapp. 478 (...);
- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità N.2020/76 di prot. N.919 U.T. in data 18/12/1976.

7.2 Abusi/difficoltà riscontrati

Nel corso dei sopralluoghi in data 22/07/2024 e in data 29/10/2024 sono state rilevate alcune variazioni rispetto allo stato assentito con i permessi di cui sopra, come indicato nei sottostanti schemi planimetrici:



Figura 13 Planimetrie villino e garage - stato di fatto – progetto – comparativa (fuori scala) – [Allegato N.3](#)

In particolare le diffinità vengono così sintetizzate:

A. Villino (Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella n.478 sub.2)

- variazioni dimensionali che riguardano, in diminuzione o in aumento, i lati nord ed ovest del fabbricato, e le pareti perimetrali del nucleo originario al piano primo;
- maggiore spessore delle pareti che dividono il vano cantina dagli altri locali dell'abitazione;

- spostamenti delle pareti divisorie dei locali sia al piano terra che al piano primo; al piano primo tali modifiche riguardano soprattutto i vani del nucleo originario con asse longitudinale in direzione nord/sud;
- spostamenti di alcuni fori finestra ai piani terra/rialzato e primo;
- lievi difformità dimensionali della terrazza al piano primo e degli sporti di gronda.

B. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella n.478 sub.3)

- Lieve traslazione dell'intero vano verso ovest.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

La sanabilità delle opere difformi accertate in sede di accesso agli immobili pignorati, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. N.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.

In riferimento alle modifiche interne ed esterne sopra indicate, si ritiene pertanto che gli interventi effettuati siano sanabili, e per la regolarizzazione amministrativa sarà necessaria la presentazione di una richiesta autorizzativa il cui costo, in virtù delle modifiche normative introdotte dalla Legge N.69/2024, non risulta al momento quantificabile.

7.4 Disciplina urbanistica

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Monteviale (VI), Terzo Piano degli Interventi Variante N.2, individuano l'area in cui sorgono le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno delle ZTO di tipo B1 a valenza ambientale, corrispondenti all'agglomerato urbano che riveste carattere storico e di particolare pregio ambientale, esteso alle aree circostanti, considerate in tale circostanza parte integrante del centro storico.

In particolare il fabbricato ricade all'interno dell'unità edilizia individuata dalla lettera B 1/5 nell' "Elaborato 2B -Zonizzazione Monteviale – Zona Industriale".

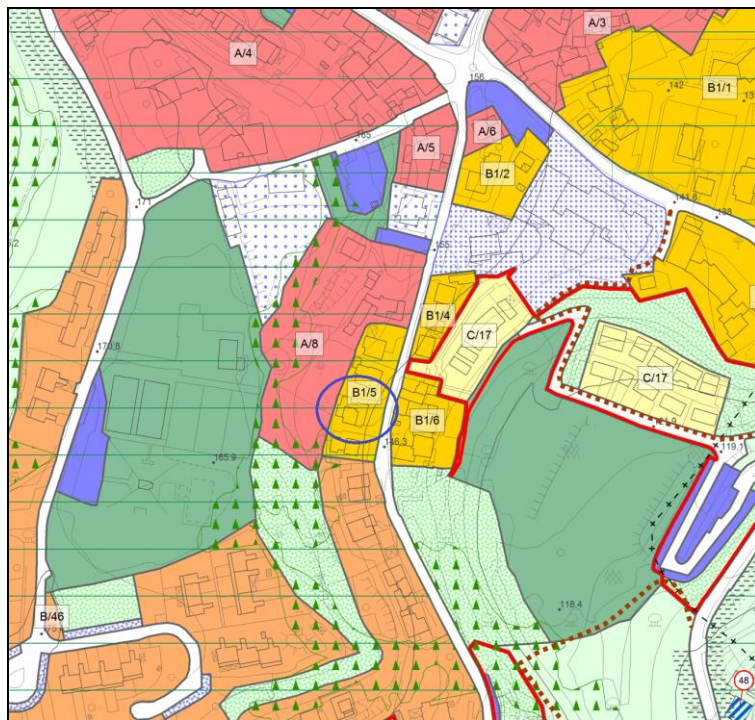


Figura 14. Estratto "Terzo Piano degli Interventi – Variante N.2 al PI – Elaborato 2B – Zonizzazione Monteviale– Zona Industriale" – [Allegato N.8](#)

Nell' "Elaborato 3 – Centro storico: categorie di intervento e destinazione d'uso delle aree" dove sono elencati gli interventi ammessi nelle ZTO di tipo A e B1, il fabbricato è individuato dalla lettera D12 cui corrisponde un intervento di Ristrutturazione Edilizia totale, con ampliamento massimo di volume di 100 mc, con possibilità di creazione di un sottotetto con allineamento della copertura.

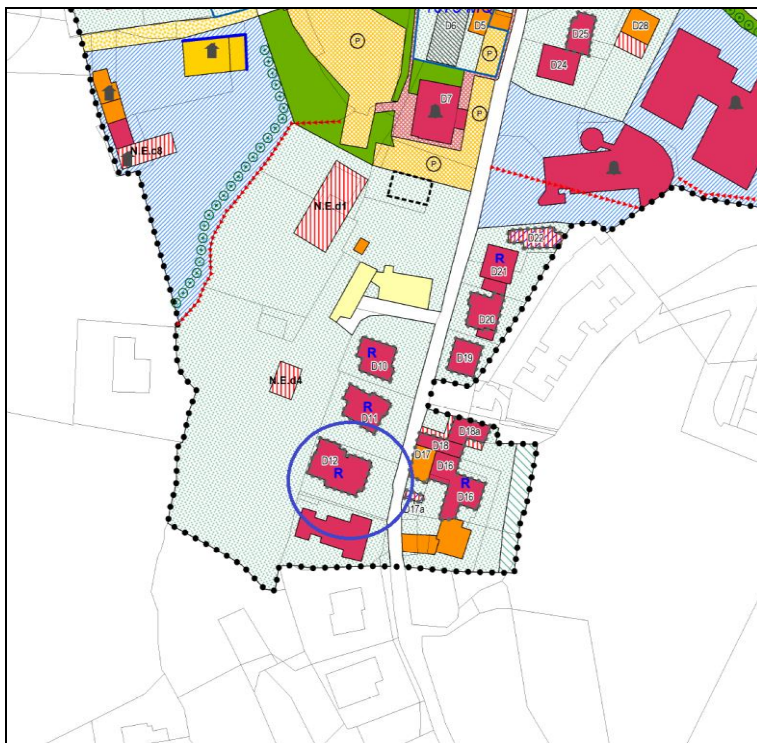


Figura 15. Estratto “Terzo Piano degli Interventi – Variante N.2 al PI – Elaborato 3 – Centro storico: categorie di intervento e destinazione d’uso delle aree” – [Allegato N.8](#)

7.5 Perimetro del “mandato”

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima,

il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche. L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l’aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
- e) l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **no**;
- f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
- h) domande giudiziali: **nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**;



- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **Diritto di abitazione** a favore del coniuge superstite in seguito a "Dichiarazione di Successione" in morte di _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) e deceduto in data 24/10/2019, denuncia di successione registrata a Vicenza il 22/03/2021 al n. 123362/88888 ed ivi trascritta in data 23/03/2021 ai n.ri 6208 R.G. e 4440 R.P.;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **nessuno**;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **no**;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuno**;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **al momento non quantificabili per quanto riguarda la necessità di presentazione di pratiche edilizie**; per le pratiche catastali viene quantificato un costo di circa € 1.200,00;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **nessuno**.

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 26/11/2024)

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 31/05/2024 ai n.ri 11795 R.G. – 8687R.P., Atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di Vicenza in data 09/05/2024 rep.n.2872, 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 _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Immobili: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:
 - Particella n.478 sub.3 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
 - Particella n.478 sub.2 – Nat. A7 – ABITAZIONE IN VILLINI;**N.B.: a margine della nota di trascrizione del pignoramento, si precisa che lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge.**

Iscrizioni:



- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Vicenza il 13/05/2010 ai n.ri 10484 R.G. – 2108 R.P., a favore di _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità negoziale n.1 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n.2, _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità negoziale n.1 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n.2, contro _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale n.1 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n.2, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 12/05/2010, N.4.367 di Rep. e N.2.254 di Racc. Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli di Vicenza
Capitale € 150.000,00, Iscriz. ipotec. per € 150.000,00, Durata anni 2
Unità negoziale n.1
Immobili: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:
– Particella n.478 sub.2 – Nat. A7 – ABITAZIONE IN VILLINI;
– Particella n.478 sub.3 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
Unità negoziale n.2
Immobile: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Terreni – Foglio 5:
– Particella n.478 – Nat. EU – ENTE URBANO;
Immobile: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:
– Particella n.478 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.3106/2013 in data 17/10/2013 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 09/07/2014 ai n.ri 10880 R.G. e 1582 R.P., a favore di "VENETO BANCA S.C.P.A." con sede in Montebelluna (TV) – C.F. 00208740266, contro _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Capitale € 188.460,48, Iscriz. ipotec. per € 100.000,00
Immobile: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Terreni – Foglio 5:
– Particella n.478 – Nat. EU – ENTE URBANO;
Immobili: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:
– Particella n.478 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;
– Particella n.478 sub.2 – Nat. A7 – ABITAZIONE IN VILLINI;
– Particella n.478 sub.3 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, sono i seguenti:

a) iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Vicenza il 13/05/2010 ai n.ri 10484 R.G. – 2108 R.P., a favore di _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità negoziale n.1 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n.2, _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente all'Unità negoziale n.1 e per il diritto di proprietà



relativamente all'Unità negoziale n.2, contro nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale n.1 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n.2, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 12/05/2010, N.4.367 di Rep. e N.2.254 di Racc. Notaio Dott.ssa Patrizia Cardarelli di Vicenza

Unità negoziale n.1

Immobili: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.478 sub.2 – Nat. A7 – ABITAZIONE IN VILLINI;
- Particella n.478 sub.3 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Unità negoziale n.2

Immobile: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Terreni – Foglio 5:

- Particella n.478 – Nat. EU – ENTE URBANO;

Immobile: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.478 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.3106/2013 in data 17/10/2013 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 09/07/2014 ai n.ri 10880 R.G. e 1582 R.P., a favore di "VENETO BANCA S.C.P.A." con sede in Montebelluna (TV) – C.F. 00208740266, contro nato a () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Terreni – Foglio 5:

- Particella n.478 – Nat. EU – ENTE URBANO;

Immobili: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.478 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.478 sub.2 – Nat. A7 – ABITAZIONE IN VILLINI;
- Particella n.478 sub.3 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 31/05/2024 ai n.ri 11795 R.G. – 8687R.P., Atto Uff. Giud. UNEP Tribunale di Vicenza in data 09/05/2024 rep.n.2872, 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 nata a il (C.F.), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Immobili: Comune di Monteviale (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.478 sub.3 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.478 sub.2 – Nat. A7 – ABITAZIONE IN VILLINI.

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e uso civico.



11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Gli immobili non sono costituiti in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato 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.

In particolare ed in linea di principio verranno utilizzati i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

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	Abitazione su tre livelli (piani interrato, terra e primo) con corte esclusiva, oltre a pertinenziale garage con corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Monteviale (VI), Via Callecorta n.85
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 5 – Particella n.411 sub.21 (A/7) e sub.12 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 17/05/2023, Rep.5.776 – Racc.4.469 Notaio Dott. Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino (VI)
Prezzo di vendita	480.000,00 (Euro quattrocentoottantamila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Porzione di fabbricato bifamiliare su cinque livelli (piani interrato, terra, primo, secondo e soffitta) con corte esclusiva; terreni in quota parte
Ubicazione	Comune di Monteviale (VI), Via Madre Teresa di Calcutta n.54/56
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 5 – Particella n.1575 sub.3 (A/7) e sub.4 (C/6) – Catasto Terreni, Fg.5 – Particelle n.1388 e n.1394
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 20/01/2022, Rep.90.122 – Racc.20.028 Notaio Dott. Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza
Prezzo di vendita	468.000,00 (Euro quattrocentosessantottomila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Abitazione su due livelli (piani terra e primo) con corte esclusiva, oltre a garage al piano seminterrato
Ubicazione	Comune di Monteviale (VI), Via Rivamala n.26
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 1 – Particella n.1056 sub.7 (A/7) e sub.6 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 19/01/2024, Rep.4.091 – Racc.3.281 Notaio Dott. Salvatore Di Lauro di Abano Terme (PD)
Prezzo di vendita	298.000,00 (Euro duecentonovantottomila/00)

12.2 Stima del valore di mercato ([Allegato N.9](#))

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject.*



Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$)."

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, e il più probabile valore di mercato alla data del 26/11/2024 risulta essere pari a:

€ 387.000,00 (trecentottantasettemila/00 €), pari a 1.091,16 €/m²

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia".

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra vengono ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, e cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 1.200,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0,00
- altri costi/oneri:	€ 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

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



Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: € 328.000,00 (€ trecentototomila/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il valore attribuito alle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva nella denuncia di successione di cui ai punti precedenti registrata a Vicenza in data 22/03/2021 al n.ro 123362 Volume 88888, risulta di € 173.741,00 così ripartiti:

- € 166.725,00 – abitazione in villino;
- € 7.016,00 – garage.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buono.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili risultano pignorati per l'intera proprietà (1/1).

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUSTATI

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dal Certificato storico di residenza rilasciato dal Comune di Monteviale (VI) in data 09/07/2024, l'esecutata risulta iscritta all'indirizzo di Via Donestra n.38 dal 22/10/2001; nel Certificato di stato di famiglia, sempre in data 09/07/2024, risulta che la stessa è composta anche dal figlio

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esecutata Sig.ra risulta vedova e titolare dei beni aventi natura personale.

15. LOTTI

Lotto unico costituito da villino su due livelli (piani terra e primo) con taverna al piano rialzato, oltre a garage al piano terra e corte pertinenziale.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, lì 26/11/2024

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. Disciplina urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato
11. Ricevute invio perizia all'esecutata ed ai creditori

