



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 5 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 448/21

G.E. dott.ssa Marialuisa Nitti

Procedente:

Esecutata:

Tecnico incaricato:

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

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 448/21 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutata:

Udienza ex art. 569 cpc del	18.04.2023	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/3	pag. 7
Tipologia beni	Immobile storico di pregio	pag. 10
Ubicazione	Longare (VI)	
	Piazza G. Da Schio n. 1	pag. 10
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Longare (VI)	pag. 17
	Fg. 15 Particella 306 graffata alla Particella 393 Sub 1 cat. C/1	
Metri quadri commerciali	mq. 180.00	pag. 16
Stato	Scarso	pag. 17
Situazione urbanistico/edilizia	Difforme regolarizzabile	pag. 32
Valore di mercato OMV quota 1/1	euro 323.000,00	pag. 51
Valore di mercato OMV quota 1/3	euro 107.667,00	pag. 51
Date/valori comparabili reperiti	2022 (€ 958,53/mq) - 2017 (€ 1.213,24/mq) - 2017 (€ 1.179,90/mq) - 2017 (€ 1.615,83/mq)	
Valori medi aggiudicazioni precedenti	nessuno	pag. 53
Valore di vendita forzata proposto	euro 84.900,00	pag. 52
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Scarsa	pag. 53
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 53
Occupazione	libera	pag. 34
Titolo di occupazione	nessuno	pag. 34
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 15 Particella 306
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 15 Particella 306 graffata alla particella 393 Sub 1
- Allegato 04 Visura catastale storica Fg. 15 Particella 306 graffata alla particella 393 Sub 1
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Perizia estimativa affresco Villa Aeolia
- Allegato 09 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificati di residenza e stato famiglia
- Allegato 11 Verbale d'incarico 16.11.2021
- Allegato 12 Giuramento telematico 30.11.2021
- Allegato 13 Ricevute spedizioni perizie

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 9
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	pag. 15
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 17
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 17
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 17
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 18
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 19
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 21
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 21
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 21
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	pag. 22
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 25
6.2	Titoli edilizi	pag. 31
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 32
6.4	Abusi	pag. 32
6.5	Diffomità edilizie e catastali	pag. 32

Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 34
7.2	Occupazione	pag. 34
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 34
8.2	Trascrizioni	pag. 37
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 46
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 48
9.3	Identificazione immobili osservati	pag. 51
9.4	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 51
9.5	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 52
9.6	Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione del Comune di Longare (VI)	pag. 53
9.7	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 53
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 54

RELAZIONE DEL CTU

In data 16.11.2021 l'Ill.ma dott.ssa Marialuisa Nitti, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 30.11.2021 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 11 - 12), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- | | |
|-------------------------|---|
| 23.11.2021 | Comunicazione del conferimento dell'incarico |
| 30.11.2021 | Giuramento |
| 30.11.2021 – 18.03.2023 | Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Longare (VI) |
| 30.11.2021 – 18.03.2023 | Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Longare (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione |
| 30.11.2021 – 18.03.2023 | ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie |
| 30.11.2021 – 18.03.2023 | ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti |

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Longare (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN LONGARE (VI) – PIAZZA G. DA SCHIO n. 1

LOTTO 5

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

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

A. Villa Aeolia (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Longare (VI) Piazza G. da Schio n. 1

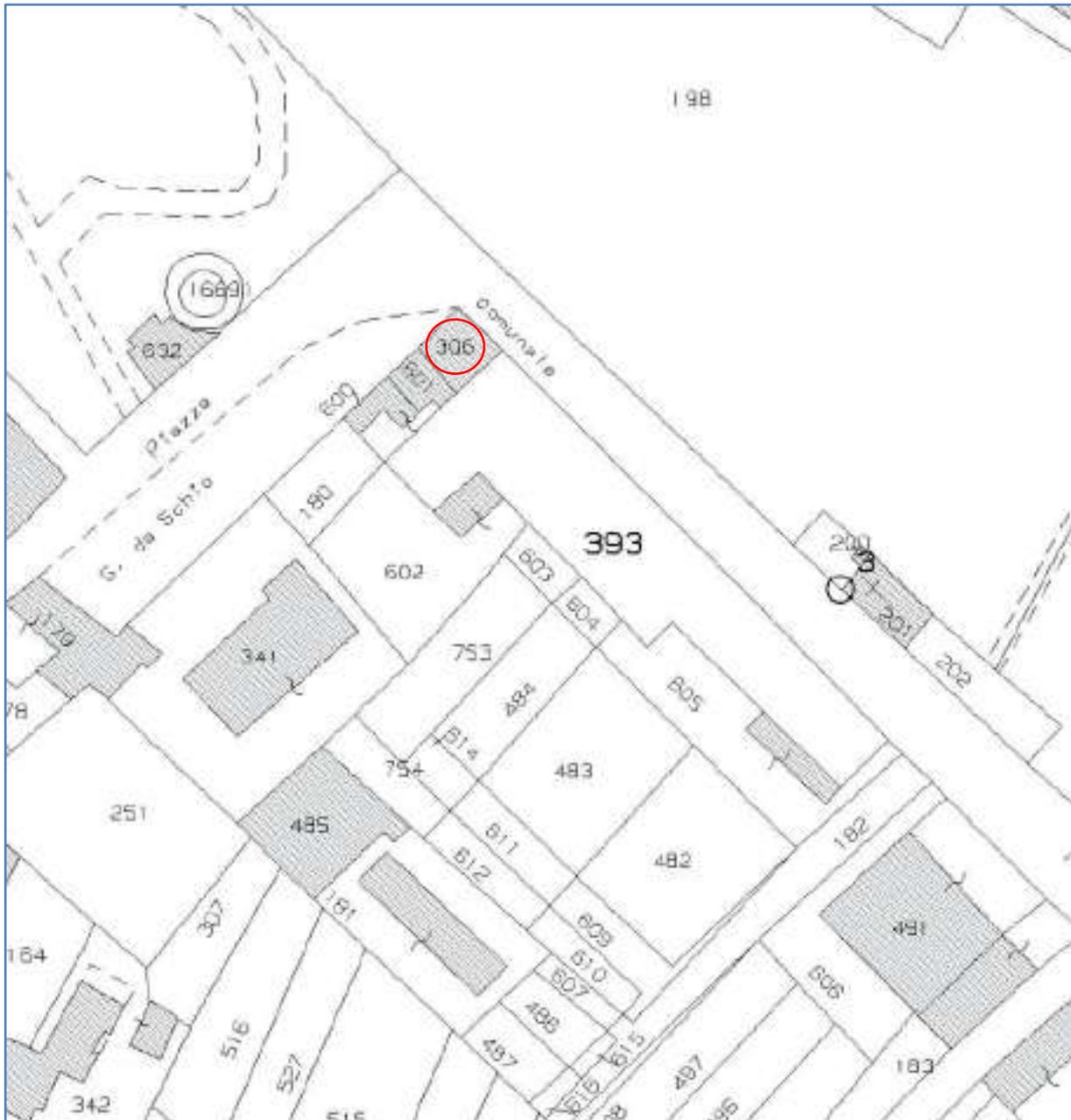
Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 306 graffata alla Particella 393 Sub 1

Piano T - Cat. C/2 - Classe 1 - Consistenza mq 88.00 - Superficie catastale mq 133.00 - Rendita catastale euro 68,17

Coerenze e confini: NESO

Via Bartolomeo Bizio - A.U.I. particella 393 Sub 3 - A.U.I. 601 - Piazza G. da Schio.



Estratto di mappa Comune di Longare (VI) Foglio 15 Particella 306

Beni immobili di proprietà di:

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

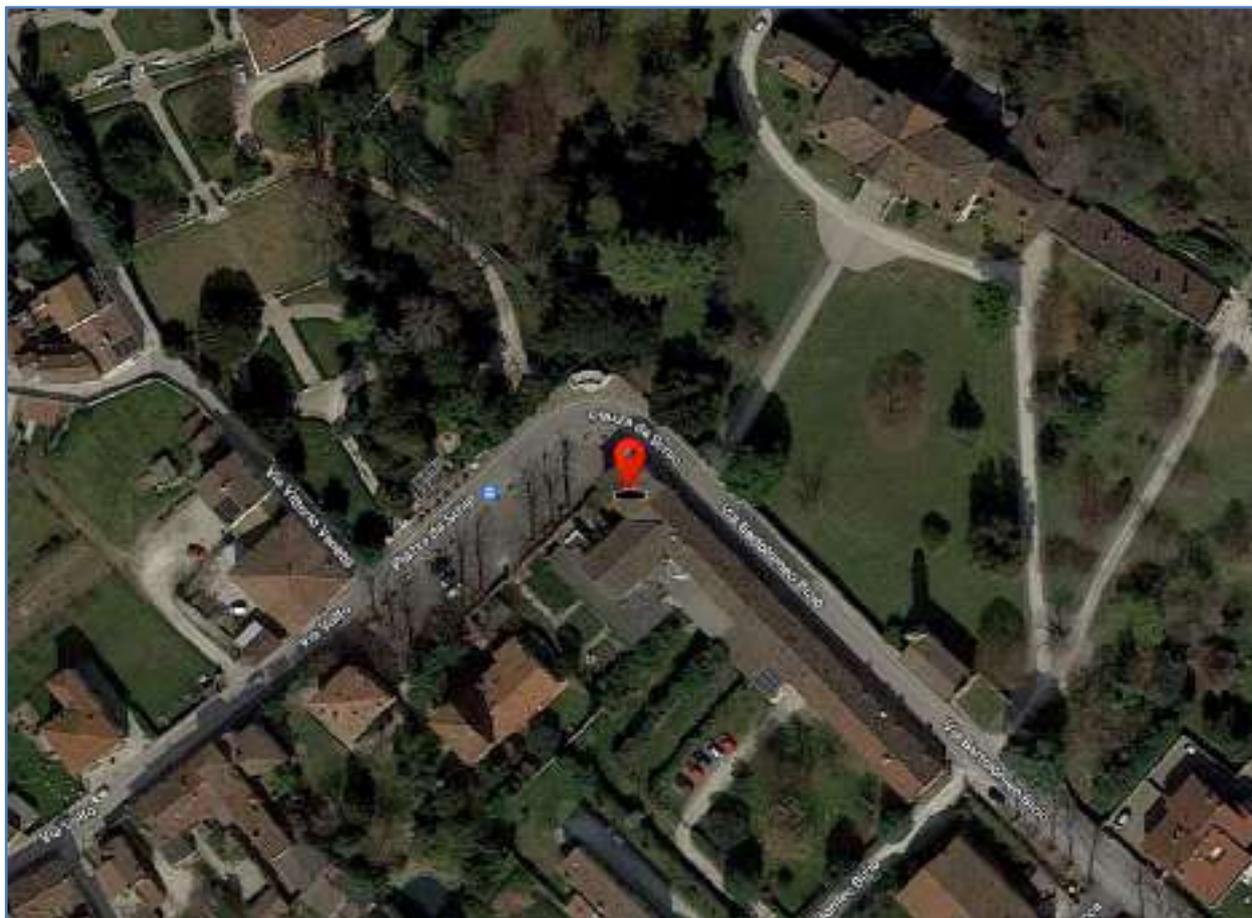
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza della denuncia di successione trascritta a suo favore.

Testamento olografo del 19.08.2011, in morte di _____ sede Vicenza, registrazione vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012, e denuncia di successione del 14.08.2012 trascritta a Vicenza in data 11.10.2012 ai numeri 18063 R.G. e 13437 R.P. (Allegato n. 06)

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Longare (VI) frazione di Costozza, Piazza G. da Schio n. 1, in zona periferica rispetto al centro di Longare (VI), in un contesto di pregio. Il fabbricato è situato adiacente ad una strada con traffico normale e buone possibilità di parcheggio.



Mappa estratta da Google Maps Piazza G. Da Schio Longare (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona periferica di pregio, frazione Costozza, a circa km. 1.7 dal centro di Longare (VI) a destinazione prevalentemente residenziale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: centro di Longare (VI) km. 1.7, autostrada A31 casello di Longare km. 4.6, Arcugnano (VI) km. 5.5, Torri di Quartesolo (VI) km. 5.8, Vicenza km. 10.8.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

Il bene oggetto di pignoramento è un edificio storico di pregio, denominato Villa Trento - Valmarana - D'Aremerg - Carli detta "Villa Aeolia", catastalmente identificata al Foglio 15 Particella 306 graffata alla Particella 393 Sub 1.

Il fabbricato, di modeste dimensioni a pianta quadrata, si sviluppa su tre distinti livelli: un piano fuori

terra un piano intermedio ed un piano interrato, l'accesso avviene da Piazza A. Da Schio. Il piano terra è costituito da una grande sala con copertura a volta a padiglione, le cui pareti e la volta stessa sono interamente affrescate, nel piano intermedio è stata collocata la scala di accesso al piano interrato costituito da un solo locale il criptoportico.

Villa Aeolia o "Eolia" è da secoli celebre per l'ingegnoso sistema di "ventidotti", denominati "carcere dei venti" secondo la metafora di Virgilio e Palladio.

Il locale al piano interrato, che si sviluppa al di sotto del vano affrescato, d'estate raccoglie l'aria fresca proveniente da un cunicolo in cotto e pietra (un altro è ora murato), e la dirige verso la grata sul soffitto, che introduce la frescura nella sala superiore. D'inverno tale sistema dà l'effetto contrario, quello di un caldo tepore. Allude a questo sistema anche l'iscrizione sopra il portale di accesso: «*Aeolius hic clauso ventorum carcere regnat. Aeolia*».

Il criptoportico in pietra, a base ottagonale, è denominato "carcere dei venti" o "Aeolia" in riferimento al dio del venti. Il pavimento riprende la rosa dei venti mostrando un disegno geometrico a rombi e rettangoli in cotto, con al centro un ottagono con alcuni sassi di fiume bianchi, disposti a mosaico per comporre il numero "473" e le lettere "RA". Nella grotta artificiale compaiono otto lunette sul cui basamento sono riportati i nomi dei venti: "Tramontana, Borea, Euro, Scirocco, Austro, Garbino, Zefiro e Maestro".

La cavità ipogea a croce greca, pavimentata con piccoli ciottoli di fiume in settori geometrici, rappresenta uno dei più precoci esempi di rinascita manieristica di grotta all'antica (Camerlengo 1999, p. 320).

Il committente Francesco Trento, letterato, poeta e dottore in legge a Padova, progettò una galleria sotterranea in pietra locale e cotto, per incanalare l'aria fresca dal "covolo del vino" fino al palazzo, al di là della strada principale del paese. Divenne famoso per quest'opera di sofisticata ingegneria, tanto che il Palladio stesso lo identifica come "l'inventore". I condotti sono alti a sufficienza per l'accesso pedonale, lungo il percorso si trovano nicchie utilizzate per accogliere le lucerne che illuminavano il percorso. Il tracciato aveva lo scopo di portare il fresco nelle stanze della propria dimora, ora scomparsa, mentre il primo edificio "Villa Eolia" venne edificato appositamente per "meravigliare e stupire l'ospite".

BIBLIOGRAFIA

A. Palladio, *I quattro libri dell'architettura 1570*, copia anastatica, Milano 1990, Lib. I, cap. 27;

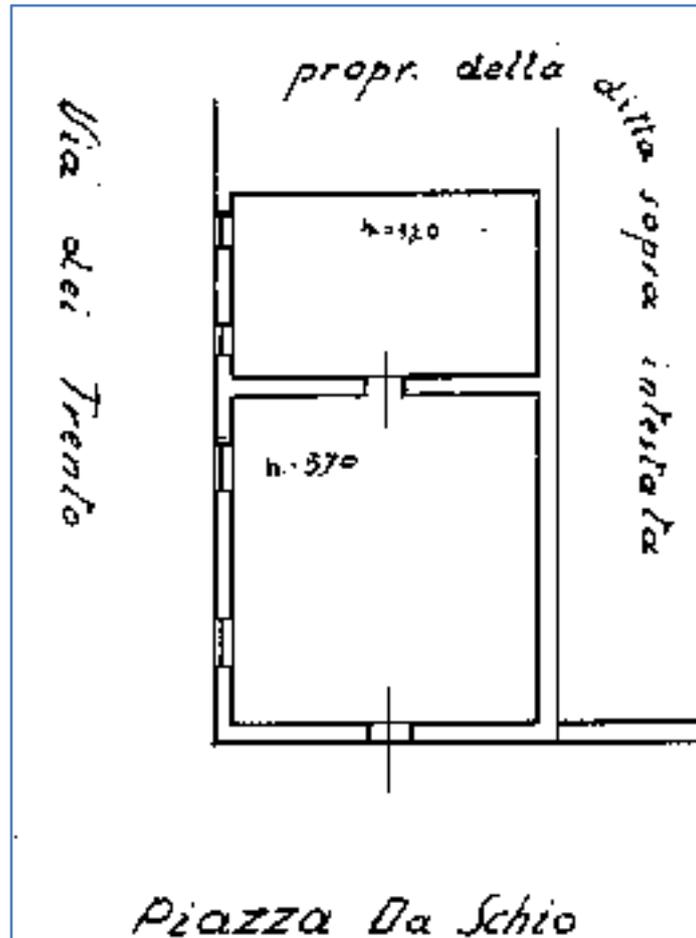
L. Camerlengo, *Il giardino della scultura, in Scultura a Vicenza*, a cura di C. Rigoni, Milano 1999.

Bezze in Ville Venete: *la Provincia di Vicenza 2005*, p. 236-237, 701, cat. VI 265;

G. Panizzoni, *Il respiro del Covolo*, Longare 2021.

Per ulteriori informazioni relative all'affresco presente nella sala principale, si rimanda all'allegato n. 08 - Perizia estimativa affresco Villa Aeolia, redatta dalla storica dell'arte dott.ssa Francesca Rizzo.

Di seguito viene allegata la planimetria catastale dell'immobile. (Allegato n. 03)



Edificio Fg. 15 Particella 306 - Pianta piano terra - stato catastale



01. Prospetto Nord-Ovest



02. Prospetto Nord-Est



03. Prospetto Nord-Ovest



04. Prospetto Nord-Ovest



05. Sala principale detta Sala Apolline



06. Sala principale detta Sala Apolline



07. Sala principale detta Sala Apolline



08. Sala Apolline volta affrescata



09. Locale vano scala



10. Locale vano scala



09. Locale vano scala



10. Piano interrato - Criptoportico



09. Piano interrato - Criptoportico



10. Piano interrato - Criptoportico



09. Piano interrato - Criptoportico



10. Piano interrato - Criptoportico

La superficie commerciale lorda dei locali è complessivamente pari a circa **mq. 180.00**, così come meglio specificato nella tabella sotto riportata.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato di pregio affiancato a 1 piano fuori terra ed un piano interrato	scarse
Fondazioni	Non visibili	

Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura	scarse
Copertura	Tetto a falde con sovrastante manto di copertura	scarse
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	scarse
Androni e scale	scala con pedate in marmo	sufficienti
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	scarse

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

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Terra	75.00	1.00	75.00
Sala vano scala	45.00	1.00	45.00
Piano interrato	75.00	0.80	60.00
Superficie commerciale complessiva			180.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	scarse
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	scarse
Infissi interni	porte	in legno	scarse
Infissi esterni	Finestre e porte ad anta singola o doppia	in legno con vetro singolo	scarse
		balconi in legno	scarse
Pavimenti	piano terra e interrato	marmo	scarse

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	non visibile	
Impianto elettrico	sottotraccia	non visibile	scarse

Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	assente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie	assenti		
Altri impianti	assenti		

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in scarso stato di manutenzione.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari.

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Longare (VI) Piazza G. Da Schio n. 1

Identificata al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 306 graffato alla Particella 393 Sub 1

Piano T - Cat. C/2 - Classe 1 - Consistenza mq 88.00 - Superficie catastale mq 133.00 - Rendita catastale euro 68,17

risulta intestata a:

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011, in morte di _____ registrazione vol. 9990
n. 744 del 14.08.2012, e denuncia di successione del 14.08.2012 trascritta a Vicenza in data
11.10.2012 ai numeri 18063 R.G. e 13437 R.P. (Allegato n. 06)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI)

Foglio 15 particella 306 graffato alla Particella 393 Sub 1

(ex Sez. B Foglio 4 Particella 306 graffata alla Particella 3939 Sub 1)

Dall'impianto meccanografico 30.06.1987

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Dal 01.01.1992

Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

Dal 16.01.2013

Variazione del 16.01.2013 protocollo n. VI0013495 in atti dal 16.01.2013 Bonifica identificativo catastale n. 9371.1/2013.

Dal 04.12.2014

Variazione toponomastica del 04.12.2014 protocollo n. VI0270576 in atti dal 04.12.2014 n. 159995.1/2014.

Dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI)

Foglio 15 particella 306 graffato alla Particella 393 Sub 1

Situazione degli intestati dal 24.09.1984

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Dati derivanti da:

Variazione del 24.09.1984.

Situazione degli intestati dal 27.08.2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 3/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 3/9 fino al 27/08/2001

Dati derivanti da:

Atto di donazione del 27.08.2001 notaio Novello sede di Vicenza repertorio n. 90861, registrato al n. 13368.2/2006.

Situazione degli intestati dal 27.08.2001

Proprietà per 3/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/3 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/3 fino al 25/03/2007

Dati derivanti da:

Atto di divisione del 27.08.2001 notaio Novello sede di Vicenza repertorio n. 90862, registrato al n. 13381.2/2006.

Situazione degli intestati dal 25.03.2007

Proprietà per 1/3 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 3/9 fino al 25/03/2007

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 25.03.2007 notaio Morello Oreste sede di Palermo repertorio n. 955589, registrato a Palermo Vol. 347 n. 1 del 16.04.2007 in morte di _____ al n. 1785.1/2008.

Situazione degli intestati dal 25.03.2007

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 25.03.2007 notaio Morello Oreste sede di Palermo repertorio n. 955589, registrato a Palermo Vol. 347 n. 1 del 16.04.2007 in morte di _____ al n. 1785.1/2008.

Situazione degli intestati dal 19.08.2011

Proprietà per 2/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 2/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 6/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 6/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/18 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di _____ al n. 17354.2/2012.

Situazione degli intestati dal 19.08.2011

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 rettifica voltura 17353/2012 successione di _____ al n. 16476.2/2016.

Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo sono state riscontrate modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, anche la documentazione edilizia dovrà essere aggiornata successivamente alla divisione tra il lotto 1 ed il presente lotto 5.

4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.



Foto satellitare tratta da Google Maps con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni dell'esecutato, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

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

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

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

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI)

Foglio 15 particella 306 graffato alla Particella 393 Sub 1

da titoli antecedenti il 1984

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Dati derivanti da:

Titoli antecedenti il 24.09.1984.

dal 27.08.2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 3/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 3/9 fino al 27/08/2001

Dati derivanti da:

Atto di donazione del 27.08.2001 notaio Novello sede di Vicenza repertorio n. 90861, registrato al n. 13368.2/2006.

dal 27.08.2001

Proprietà per 3/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/3 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/3 fino al 25/03/2007

Dati derivanti da:

Atto di divisione del 27.08.2001 notaio Novello sede di Vicenza repertorio n. 90862, registrato al n. 13381.2/2006.

dal 25.03.2007

Proprietà per 1/3 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 3/9 fino al 25/03/2007

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 25.03.2007 notaio Morello Oreste sede di Palermo repertorio n. 955589, registrato a Palermo Vol. 347 n. 1 del 16.04.2007 in morte di al n. 1785.1/2008.

dal 25.03.2007

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 25.03.2007 notaio Morello Oreste sede di Palermo repertorio n. 955589, registrato a Palermo Vol. 347 n. 1 del 16.04.2007 in morte di al n. 1785.1/2008.

dal 19.08.2011

Proprietà per 2/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 2/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 6/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 6/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/18 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di al n. 17354.2/2012.

dal 19.08.2011

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 rettifica voltura 17353/2012 successione di al n. 16476.2/2016.

Cap. 6 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi Variante n. 12, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 12.04.2021 l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO A10/4 - Parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale. (artt. 45 - 47 Norme Tecniche Operative).



Estratto Piano degli Interventi

LEGENDA DI VAR. 1 P.A.T.

 Confine comunale

A.U.C. desunti dal P.I.

 **Ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.), art. 2, comma 1, lett. e), L.R. 14/2017 desunti dal P.I. vigente:**

 Perimetro Z.T.O.

 Z.T.O. Tipo di Z.T.O.
N° Numero di riferimento dell'area

Legenda Piano degli Interventi

Art. 45 Zone A

Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.

Il PI prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.15 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

Art. 15 Destinazioni d'uso

L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni e delle precisazioni negli articoli specifici delle zone, nel Repertorio Normativo e nelle Schede Progettuali.

ZONE A, B, C1, C2 :

dest. RR

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici, studi professionali
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

dest. RC

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori artigianali i cui impianti non producano molestia alle residenze;
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
- cinema, teatri, luoghi di svago, sport, ecc.
- attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, distributori di carburante, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.

- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge
- stalle, scuderie, allevamento animali, ecc.
- magazzini e depositi all'aperto
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.

Per i parcheggi pertinenziali valgono le disposizioni di cui all'art. 16.

Per le destinazioni non residenziali può essere prescritta una maggiore superficie a parcheggio.

Per le destinazioni commerciali o direzionali, con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;

tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

dest. RA

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone le abitazioni agricole, gli annessi rustici con esclusione di nuove stalle ed allevamenti.

dest. RL

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite le destinazioni RC se compatibili con i valori da tutelare degli edifici e della zona.

Art. 47 Centro Storico di Costozza – disciplina specifica

A – GENERALITA'

Il Centro Storico di Costozza (ZONE A10/1, A10/4, A10/6) è disciplinato dal presente articolo e mediante i seguenti specifici elaborati:

- Tav. 3 – CENTRO STORICO DI COSTOZZA – scala 1:500
- Repertorio normativo delle Unità Edilizie dei Centri Storici

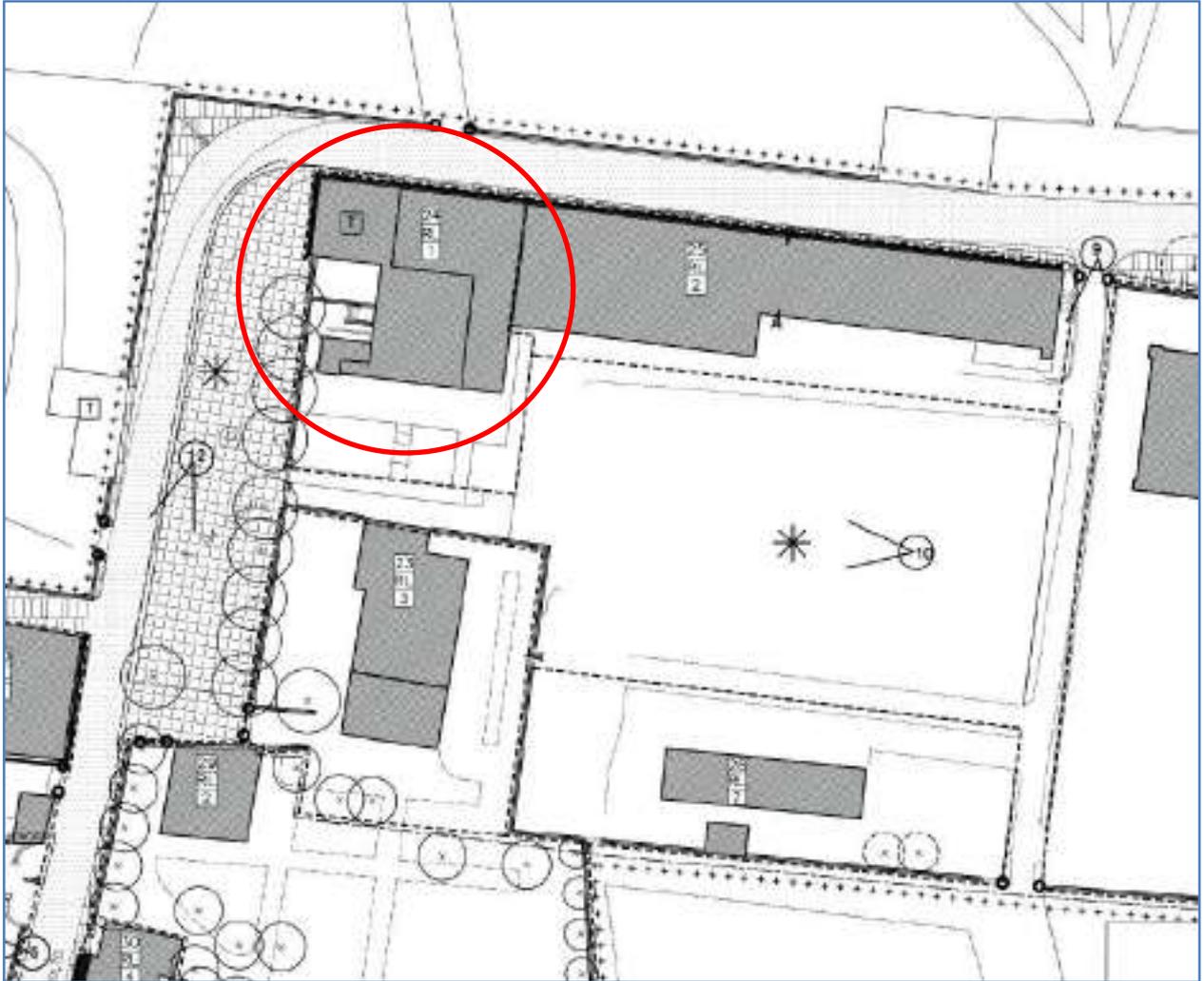
Il PI individua le Unità Edilizie di Progetto, di seguito nominate "Unità Edilizie", come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia del Centro Storico.

Il Repertorio Normativo delle Unità Edilizie definisce la disciplina specifica urbanistica-edilizia per ciascuna Unità Edilizia.

L'attuazione avviene attraverso interventi edilizi singoli disciplinati dal presente articolo al punto "F" o con interventi edilizi coordinati, entro gli "Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria" soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi disciplinati al successivo punto "G".

Gli interventi nelle Unità Edilizie sono attuati attraverso uno o più titoli abilitativi, riferiti anche a parti dell'immobile, previa redazione del progetto di massima, di cui al punto "C", esteso all'intera Unità Edilizia, e dell'analisi filologica, di cui al punto D, se richiesta.

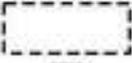
Estratti artt. 45 - 15 - 47 – Norme Tecniche Operative



Estratto Piano degli Interventi - Tav. 3 Centro Storico di Costozza

NTO art. 44

+++++ Limite delle zone A /10.1, A/10.4, A/10.5

 Unità edilizie

 Numero dell'unità edilizia
Destinazione d'uso
Classificazione

 Ambiti di progettazione urbanistica unitaria soggetti a strumenti urbanistici attuativi

DESTINAZIONI D'USO NELLE UNITA' EDILIZIE

 Destinazioni residenziali "RR" e destinazioni "RC" compatibili con il centro storico

 Servizi di interesse comune: attrezzature per il culto, per le attività culturali, di rappresentanza, di interesse pubblico

 Attrezzature culturali, associative, ricreative, sale di rappresentanza e di riunioni di interesse pubblico

 Attività caratteristiche di ristoro, ricettive e turistiche

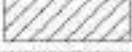
 Attività produttive da trasferire

 Fronti edifici da caratterizzare con insediamento al piano terra di attività con rapporto diretto con il pubblico

TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

 Edifici esistenti classificati: emergenti/complementari

 Edificio da demolire

 Edificio da modificare

 Edificio di nuova costruzione o ricostruzione (sagoma indicativa)

Legenda Piano degli Interventi - Tav. 3 Centro storico di Costozza

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice, si precisa che il **complesso edilizio ha interesse storico** e, come già riportato precedentemente, è sottoposto alle disposizioni contenute negli articoli 5-6-7-12-14-29-31-34-37, della Legge n. 364/1909 per

le Antichità e le Belle Arti, agli articoli 1-2-3 della legge n. 688/1912 e sottoposto alla tutela della Legge n. 1089/1939.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longare (VI) è stata reperita la seguente documentazione edilizia relativa al fabbricato oggetto di pignoramento:

- Notifica Ministero della educazione nazionale interesse storico del fabbricato del 27.06.1933;
- Parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici prot. n. 15797 del 15.12.2005, relativa alle opere di manutenzione della copertura.
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 691 del 20.01.2006 riguardante le opere di manutenzione della copertura.

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Assente.

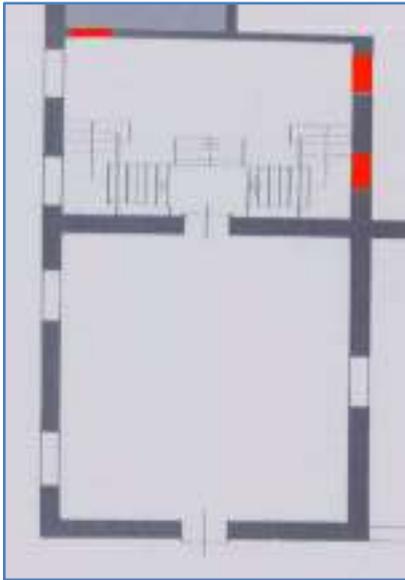
6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, che saranno regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, previa autorizzazione della Soprintendenza e di una pratica di aggiornamento catastale.

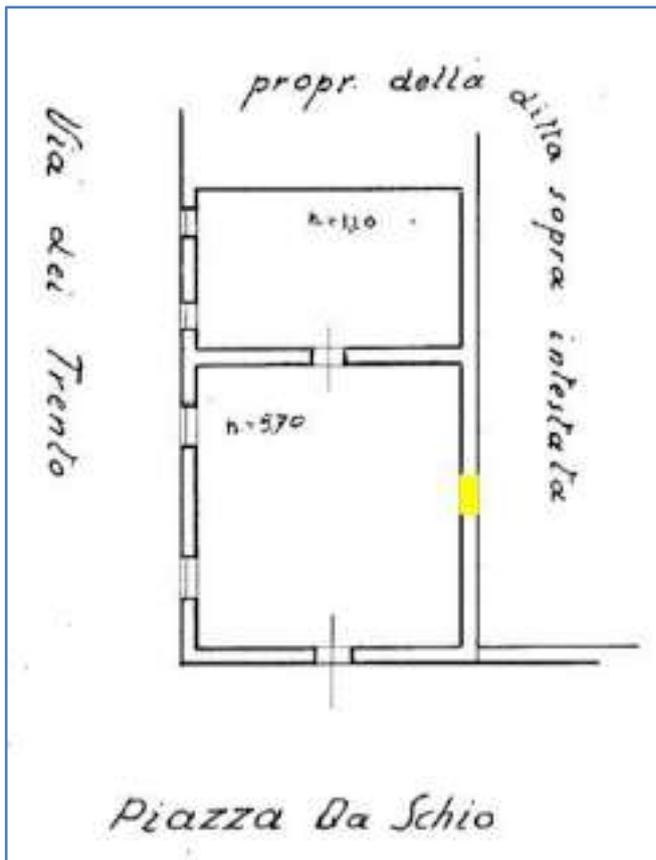
Nei capitoli successivi vengono preventivate le sole spese tecniche per regolarizzare l'immobile, sono pertanto esclusi gli oneri amministrativi e sanzionatori, che saranno determinati dagli uffici preposti al momento della presentazione delle relative pratiche.

6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Si allega di seguito la tavola sinottica in cui vengono evidenziate le parti da regolarizzare.



Pianta piano terra - Stato autorizzato - Tavola sinottica



Pianta piano terra - Stato catastale - Tavola sinottica

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero

riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

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

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 rettifica voltura 17353/2012 successione di al n. 16476.2/2016.

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare situata nel comune di Longare (VI) Piazza G. Da Schio n. 3, risultava, nella disponibilità dell'esecutata e dei comproprietari, ma non occupata.

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) Iscrizione ipotecaria in data 23.07.2014 ai n.ri 11862 R.G. e 1705 R.P. Vicenza.

in forza di:

Costituzione di ipoteca volontaria del 18.07.2014, notaio Mario Misomalo, sede di Vicenza, repertorio n. 32653/17991.

a favore di:

per la somma complessiva di euro 41.000,00, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà in regime di comunione legale, unità negoziale n. 1 quota di 1/3 e unità negoziale n. 2 quota 1/9.

a carico di:

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 Proprietà per 1/9

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 2

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

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 - Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 - Consistenza mq 88.00

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

b) Iscrizione ipotecaria in data 07.05.2018 ai n.ri 9513 R.G. e 1341 R.P. Vicenza

in forza di:

Decreto ingiuntivo n. 1001 emesso dal Tribunale di Vicenza in data 28.03.2018 per un importo capitale di euro 47.146,00, ipoteca di euro 70.000,00.

a favore di:

relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà Unità negoziale 1 quota di 1/3 e Unità negoziale 2 quota 1/9.

a carico di:

Unità negoziale 1 quota 1/3

Unità negoziale 2 quota 1/9

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 2

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

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffato alla particella 306 Piano T-1 - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00**

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione atto di donazione accettata del 27.08.2001, notaio Giuseppe Novello sede
Vicenza, repertorio n. 90861 trascritto in data 13.09.2001 ai nn. 20048 R.G. e 13896 R.P.

a favore di:

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota
1/12

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota
1/12

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota
1/12

contro:

Unità negoziale n. 1 quota 1/1 - Unità negoziale n. 2 quota 1/3 - Unità negoziale n. 3 quota
1/4.

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

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

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00**

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19.

- b) Trascrizione atto di divisione del 27.08.2001, notaio Giuseppe Novello sede Vicenza, repertorio n. 90862 trascritto in data 21.09.2001 ai nn. 20531 R.G. e 14225 R.P.

a favore di:

Unità negoziale n. 1 quota 1/1 e Unità negoziale n. 2 quota 1/3

Unità negoziale n. 4 quota 1/1 e Unità negoziale n. 5 quota 1/8

Unità negoziale n. 6 quota 1/1 - Unità negoziale n. 7 quota 1/3 - Unità negoziale n. 3 quota 1/3 - Unità negoziale n. 5 quota 1/8

contro:

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota 1/9 - Unità negoziale n. 4 quota 1/3 - Unità negoziale n. 5 quota 1/12 - Unità negoziale n. 6 quota 1/3 - Unità negoziale n. 7 quota 1/9

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota 1/9 - Unità negoziale n. 4 quota 1/3 - Unità negoziale n. 5 quota 1/12 - Unità negoziale n. 6 quota 1/3 - Unità negoziale n. 7 quota 1/9

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota 1/9 - Unità negoziale n. 4 quota 1/3 - Unità negoziale n. 5 quota 1/12 - Unità negoziale n. 6 quota 1/3 - Unità negoziale n. 7 quota 1/9

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 7

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

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -

Consistenza mq 88.00

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -

Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

- c) Trascrizione denuncia di successione del 15.10.2007, Ufficio del Registro sede Palermo, repertorio n. 1/347/7 trascritto in data 06.07.2009 ai nn. 14457 R.G. e 9046 R.P.

a favore di:

Unità negoziale 3 proprietà per la quota di 3/9

contro:

Unità negoziale 3 proprietà per la quota di 3/9

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 3

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

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00**

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

- d) Trascrizione denuncia di successione del 14.08.2012, Ufficio del Registro sede Vicenza, repertorio n. 744/9990/12 trascritto in data 11.10.2012 ai nn. 18063 R.G. e 13437 R.P.

a favore di:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/6

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/18

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/6

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/18

contro:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

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

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00**

e) Trascrizione giudiziaria in data 03.10.2018 ai nn. 21444 R.G. e 14468 R.P. Verbale di
pignoramento immobili del 13.09.2018 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 6070/2018.

a favore di:

per la quota 1/3

contro:

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

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

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00**

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

- f) Trascrizione accettazione espressa di eredità del 11.02.2019, notaio Francesca Boschetti sede Vicenza, repertorio n. 22888/7254 trascritto in data 12.03.2019 ai nn. 5661 R.G. e 3617 R.P.

a favore di:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 3 Proprietà per 1/3

contro:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

Unità negoziale 3 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 3

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

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00**

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

g) Trascrizione giudiziaria in data 10.09.2021 ai nn. 21024 R.G. e 14945 R.P. Verbale di
pignoramento immobili del 23.08.2021 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 3657/2021.

a favore di:

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

contro:

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 2

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

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00**

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE – MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: “il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto”.

L'immobile oggetto di valutazione è definito S “Subject” e gli immobili presi a confronto “Comparabili”.

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Si premette che:

1. il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa è così definito:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata

attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l’immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

2. Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell’offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
- tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
- destinazione d’uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
- tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
- tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
- dimensione
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
- livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)

3. I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti

tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.

4. Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:
 - data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;
 - superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq:
 - a) superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;
 - b) superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;
 - c) superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;
 - d) servizi (SER): l'unità di misura è un numero;
 - e) livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;
 - f) stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinale a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);
 - g) Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.
5. il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.
6. Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

a) Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato.

b) Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).

c) Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

d) Costruzione della tabella dei dati

Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, sarà costruita una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici o le quantità delle caratteristiche.

e) Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

f) Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

g) Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta (d).

h) Sintesi di stima

Calcolo del valore atteso del Subject (più probabile valore di mercato) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

i) Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da a) a i) sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle allegate nelle pagine seguenti.

Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di

Tecnoborsa.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

9.3 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C	UNITÀ D
Localizzazione	Zona semicentrale	Zona centrale	Zona centrale	Zona periferica
Tipo di contratto	Vendita giudiziaria	Annunci immobiliari	Annunci immobiliari	Annunci immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
Tipologia immobiliare	Edifici di pregio usati			
Tipologia edilizia	Porzione di villa	Villa	Villa	Villa
Dimensione	Media dimensione	Grande dimensione	Grande dimensione	Grande dimensione
Misurazione	SEL	SEL	SEL	SEL
Provenienza dato	Vendita giudiziaria	Annuncio immobiliare	Annuncio immobiliare	Annuncio immobiliare

9.4 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Dalle analisi e considerazioni espone nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI QUOTA 1/1 (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 233.000,00
VALUTAZIONE ESTIMATIVA AFFRESCO	€ 90.000,00
PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO SENZA GRAVAMI QUOTA 1/1	€ 323.000,00
QUOTA DI PROPRIETÀ 1/3	€ 107.667,00

Di seguito vengono elencati i deprezzamenti applicati al valore di mercato, si precisa che è stato applicato un deprezzamento del 20% dal momento che la vendita non riguarda la piena proprietà ma solo la quota di 1/3.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 20%
--	---	-------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi tecnici approssimativi non probatori	€ 2.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale e frazionamento costi tecnici approssimativi non probatori	€ 1.500,00
INTERVENTO OPERE MURARIE PER DIVIDERE IL LOTTO 1 DAL LOTTO 5	costo a corpo approssimativo non probatorio	€ 1.000,00
MANUTENZIONE	eventuali opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 20%	€ 0,00
TOTALE		€ 4.500,00
QUOTA 1/3		€ 1.500,00

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile quota 1/3		€ 107.667,00	€ 107.667,00
Due diligence urbanistica e catastale costi tecnici approssimativi non probatori quota 1/3			- € 1.500,00
Totale			€ 106.167,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 20%		- € 21.233,40
Totale		€ 107.667,00	€ 84.933,60
Totale valore arrotondato quota 1/3			€ 84.900,00

9.5 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

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

<p>prezzo base d'asta quota 1/3</p> <p>€ 84.900,00 (ottantaquattromilanovecentoeuro/00)</p>

9.6 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE DEL COMUNE DI LONGARE (VI)

La sottoscritta Esperta Valutatrice ritiene, date le peculiarità e lo stato manutentivo dell'edificio pignorato, che i dati delle ultime aggiudicazioni di immobili residenziali reperiti nel Comune di Longare (VI), non possano essere paragonabili con il valore stimato del bene oggetto del presente procedimento.

9.7 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando la quota di 1/3 di proprietà, posta in vendita forzata, le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere scarsa.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio www.astalegale.net, www.aste.com, www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.

Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Longare (VI) (Allegato n. 10), risulta che:

Proprietà per 1/3 Esecutata

risulta residente:

alla data del pignoramento:

alla data odierna:

all'interno del nucleo familiare risulta iscritta:

figlia dell'esecutata

Piovene Rocchette, 18 Marzo 2023

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto