



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 298/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FRANCO RONDON, C.S.R. S.A.S. DI RONDON FRANCO & C.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Luca Prendini

CUSTODE:  
I.V.G. di Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. Oscar Brunello**

CF:BRNSCR68E05L840B  
con studio in BRENDOLO (VI) Piazza del Mercato 19  
telefono: 0444601112  
fax: 04441830620  
email: oscar.brunello@gmail.com  
PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2023

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

### **Procedura Es.Imm. n. 298/2023 R.G.**

promossa da

**RONDON FRANCO + 1**

contro

**BONCIU DANESCU CONSTANTINA**

**Giudice:** dott. Luca Prendini

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 01/10/2024

**Esperto:** arch. Oscar Brunello

**Diritto pignorato** (pag.5):

- Piena proprietà per la quota di 1/1 del Foglio 14 Mapp.li 1094, 1096, 1162 e 1098 Sub. 4 e 5
- Piena proprietà per la quota di 1/8 del Foglio 14 Mapp.le 323 (strada comune)

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag.8): con riferimento al solo Mappale 323 del Foglio 14 (strada comune)

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà per 1/6;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà per 1/6;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà per 1/8;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà per 1/8;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà per 1/6;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà per 1/32;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , piena proprietà per 1/16;
- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , piena proprietà per 1/32.

**Tipologia bene pignorato** (pag.5): Abitazione unifamiliare singola ed indipendente ai piani interrato, terra e primo, con autorimessa ed area esterna ad uso esclusivo.

**Ubicazione** (pag.5): Santorso (Vi), Via delle Giarette n.12

**Dati Catastali attuali** (pag.6): Comune di Santorso (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 14 Mappale 1098 Sub. 4, cat. A/7, cl. 1°, cons. 11 vani, rendita 965,77 € (proprietà per 1/1)

Foglio 14 Mappale 1098 Sub. 5, cat. C/6, cl. 1°, cons. 42 mq, rendita 43,38 € (proprietà per 1/1)

Catasto Terreni

Foglio 14 Mappale 1094, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3°, cons. 5 mq, R.D. 0,04 €, R.A. 0,02 € (proprietà per 1/1)

Foglio 14 Mappale 1096, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3°, cons. 136 mq, R.D. 0,98 €, R.A. 0,53 € (proprietà per 1/1)

Foglio 14 Mappale 1162, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3°, cons. 59 mq, R.D. 0,43 €, R.A. 0,23 € (proprietà per 1/1)

Foglio 14 Mappale 323, qualità SEMIN ARBOR, cl. 3°, cons. 480 mq, R.D. 3,47 €, R.A. 1,86 € (proprietà per 1/8)

**Metri quadri** (pag.23): Consistenza lorda pari a 320,43 mq circa (accessori e pertinenze incluse)

**Stato di manutenzione** (pag.5): Buono

**Differenza rispetto al pignoramento** (pag./): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (pag.16): Presenza di difformità edilizie, costo regolarizzazione pari a 8.700,00 € circa

**Valore di mercato OMV** (pag.26): 463.933,61 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag.24): Comp.A 02/08/2021 (1.646,83,00 €/mq), Comp.B 26/07/2023 (1.393,44 €/mq)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (pag./): Nessuna aggiudicazione precedente di beni simili con le stesse caratteristiche

**Valore di vendita forzata proposto** (pag.26): 394.343,00 €

**Occupazione** (pag.9): Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal soggetto esecutato con il figlio minorenni

**Titolo di occupazione** (pag.9): Piena proprietà

**Oneri** (pag./): -

**APE** (pag.23): Classe Energetica E

**Problemi particolari/informazioni utili/criticità** (pag./): Nessuna criticità evidente da segnalare

**Lotti** (pag./): 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 o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista 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 imm.ri 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.*

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Villa singola** a SANTORSO in VIA DELLE GIARETTE 12

della superficie commerciale di **320,43** mq circa

per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'abitazione, dell'autorimessa e delle aree esterne (Mappale 1098 Sub. 4 e 5 e Mappali 1094, 1096 e 1162) e per la quota di 1/8 di piena proprietà della strada d'accesso (Mappale 323), a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il presente Lotto, sito nel Comune di Santorso (Vi) in Via delle Giarette n.12, è formato da un'abitazione singola ed indipendente con giardino privato, autorimessa e area di parcheggio ad uso esclusivi.

L'immobile è direttamente accessibile da Via delle Giarette, una strada che, al momento del sopralluogo, risultava priva del manto di finitura e che risulta catastalmente identificata al Foglio 14 Mappale 323. Si precisa che, nonostante l'uso di tale strada sia pubblico, la sua proprietà risulta ancora cointestata a privati; tra questi vi è anche il soggetto qui eseguito e la sua quota di comproprietà di 1/8 su tale strada (Mappale 323) verrà trasferita al futuro aggiudicatario assieme agli altri beni della procedura. L'immobile è stato costruito nel 2006, ed ampliato nel 2017, in un lotto singolo sito in una zona semi-periferica della parte sud/ovest del Comune di Santorso, ai confini con il Comune di Schio.

L'abitazione oggetto di stima, avente una superficie coperta di circa 152,00 mq, è un villino unifamiliare indipendente che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. La stessa è accessibile da un ingresso pedonale ed uno carroio prospicienti la strada comune suddetta. Esternamente è presente un giardino ad uso esclusivo che circonda l'intero fabbricato per una superficie catastale di circa 602 mq.

Da un portico aperto su due lati affacciato a sud/est (12,50 mq circa), si accede all'entrata principale dell'abitazione, la quale è composta, al piano terra, da un soggiorno (22,50 mq circa), una cucina (16,50 mq circa), un corridoio (5,50 mq circa), una camera da letto (16,00 mq circa), un bagno finestrato (4,50 mq circa), un garage (28,00 mq circa) ed un ripostiglio (14,00 mq circa). Con vano scale interno, si raggiunge il piano primo dove si trovano un disbrigo (16,50 mq circa), una prima camera da letto (22,50 circa) con terrazza (4,00 mq circa), una seconda camera da letto (16,00 mq circa) con terrazza (12,00 mq circa), un ripostiglio (3,50 mq circa) ed un bagno finestrato (7,50 mq circa). Sempre con scala interna si accede al piano interrato, dove sono siti un corridoio (5,00 mq circa), una taverna (21,00 mq circa), una lavanderia (9,00 mq circa), una cantina (6,50 mq circa) e due ripostigli (8,50 me e 6,00 mq circa).

La presente procedura esecutiva, comprende inoltre la piena proprietà di una piccola area scoperta lungo Via delle Giarette per una superficie catastale di 59,00 mq, esterna al lotto recintato ed utilizzabile come parcheggio privato (Mappale 1162).

L'edificio presenta, attualmente, il lato sud ad una distanza inferiore ai 5 metri dal confine in quanto, al momento dell'approvazione del progetto originario il lotto era più grande e comprendeva i lotti adiacenti confinanti.

L'abitazione presenta strutture portanti in laterizio e c.a. ed i solai intermedi sono in laterocemento. I locali al piano primo hanno invece il tetto inclinato a vista, il quale è di tipo a due falde con struttura

in travi lignei lamellari e sovrastante tavolato in legno. I pavimenti della zona giorno al piano terra sono in piastrelle di ceramica/gres mentre quelli di tutto il piano primo (ad eccezione del bagno) e della camera da letto al piano terra sono in parquet di legno. I bagni presento pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltate. I serramenti esterni, dotati di oscuri alla vicentina, sono costituiti da infissi color legno con vetrocamera isolante. I locali al piano interrato presentano invece pavimenti in piastrelle di gres/cotto e serramenti esterni in pvc con vetrocamera e con affaccio su delle "bocche di lupo".

Dal punto di vista qualitativo, l'immobile presenta caratteristiche costruttive al di sopra della media, con materiali ed elementi di finitura di un certo pregio, relativamente ai pavimenti, ai sanitari, alla copertura, agli arredi ed ai complementi esterni (portico, recinzioni e giardino).

Nelle murature all'interno nel garage si rilevano alcune zone con stacco della tinteggiatura e la presenza di muffa, dovuti probabilmente all'umidità di risalita. Anche esternamente al fabbricato si è rilevata la tinteggiatura ammalorata con lo stacco di parte degli intonaci.

In generale il fabbricato si presenta comunque in buone condizioni manutentive e non si rilevano problematiche particolari da richiedere interventi di natura urgente.

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava completamente arredato.

Identificazione catastale:

• **Foglio 14 Mappale 1098 sub. 4** (catasto fabbricati)

categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale VIA DELLE GIARETTE n. 12, piano: S1-T-1

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/1)

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2018, Pratica n. VI0139939, in atti dal 11/12/2018 (n. 43765.1/2018)

Coerenze, in senso N.E.S.O. del mapp. 1098: mapp.li 1157, 323 (strada), 1096, 1094, 935

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 754 mq) deriva dal mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 900 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 14/05/2015, Pratica n. VI0069422, in atti dal 14/05/2015 (n.69422.1/2015). Il mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 900 mq) deriva dal mapp. 859 ("Semin Arbor" di 900 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 07/02/2006, Pratica n. VI0023884, in atti dal 07/02/2006 (n.23884.1/2006). Il mapp. 859 ("Semin Arbor" di 900 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/05/1998 in atti dal 07/05/1998 (n.3448.1/1998). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 1098 sub. 4 deriva dalla soppressione del mapp. 1098 sub. 3 a seguito di VARIAZIONE per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/12/2017, Pratica n. VI0139213, in atti dal 11/12/2017 (n.34111.1/2017). Il mapp. 1098 sub. 3 deriva dal mapp. 1098 sub. 1 a seguito di VARIAZIONE per RIDUZIONE AREA DI CORTE del 15/05/2015, Pratica n. VI0069545, in atti dal 15/05/2015 (n.30824.1/2015). Il mapp. 1098 sub. 1 era stato in origine censito con COSTITUZIONE del 02/03/2006, Pratica n. VI0042296, in atti dal 02/03/2006 (n. 939.1/2006).

• **Foglio 14 Mappale 1098 sub. 5** (catasto fabbricati)

categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE GIARETTE n. 12, piano: T

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/1)

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2018, Pratica n. VI0139939, in atti dal 11/12/2018 (n.43765.1/2018)

Coerenze, in senso N.E.S.O. del mapp. 1098: mapp.li 1157, 323 (strada), 1096, 1094, 935

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 754 mq) deriva dal mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 900 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 14/05/2015, Pratica n. VI0069422, in atti dal 14/05/2015 (n.69422.1/2015). Il mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 900 mq) deriva dal mapp. 859 ("Semin Arbor" di 900 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 07/02/2006, Pratica n. VI0023884, in atti dal 07/02/2006 (n.23884.1/2006). Il mapp. 859 ("Semin Arbor" di 900 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/05/1998 in atti dal 07/05/1998 (n.3448.1/1998). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 1098 sub. 5 deriva dalla soppressione del mapp. 1098 sub. 2 a seguito di VARIAZIONE per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/12/2017, Pratica n. VI0139213, in atti dal 11/12/2017 (n.34111.1/2017). Il mapp. 1098 sub. 2 era stato in origine censito con COSTITUZIONE del 02/03/2006, Pratica n. VI0042296, in atti dal 02/03/2006 (n. 939.1/2006).

- **Foglio 14 Mappale 1094** (catasto terreni)

qualita/classe SEMIN ARBOR 3°, superficie 5 mq, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/1)

derivante da FRAZIONAMENTO del 02/02/2006, Pratica n. VI0020101, in atti dal 02/02/2006 (n.20101.1/2006)

Coerenze, in senso N.E.S.O.: mapp.li 1098, 1096, 1163, 1095, 935

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1094 ("Semin Arbor" di 5 mq) deriva dal mapp. 1003 ("Semin Arbor" di 831 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 02/02/2006, Pratica n. VI0020101, in atti dal 02/02/2006 (n.20101.1/2006). Il mapp. 1003 ("Semin Arbor" di 831 mq) deriva dal mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 20/07/2000, Pratica n. 46230, in atti dal 20/07/2000 (n.2581.1/2000). Il mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/05/1998, in atti dal 07/05/1998 (n.3448.1/1998). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- **Foglio 14 Mappale 1096** (catasto terreni)

qualita/classe SEMIN ARBOR 3°, superficie 136 mq, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,98 €

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/1)

derivante da FRAZIONAMENTO del 02/02/2006, Pratica n. VI0020101, in atti dal 02/02/2006 (n.20101.1/2006)

Coerenze, in senso N.E.S.O.: mapp.li 1098, 323 (strada), 1162, 1163, 1094

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1096 ("Semin Arbor" di 136 mq) deriva dal mapp. 1004 ("Semin Arbor" di 958 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 02/02/2006, Pratica n. VI0020101, in atti dal 02/02/2006 (n.20101.1/2006). Il mapp. 1004 ("Semin Arbor" di 958 mq) deriva dal mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 20/07/2000, Pratica n. 46230, in atti dal 20/07/2000 (n.2581.1/2000). Il mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/05/1998, in atti dal 07/05/1998 (n.3448.1/1998). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq)



risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

• **Foglio 14 Mappale 1162** (catasto terreni)

qualita/classe SEMIN ARBOR 3°, superficie 59 mq, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/1)

derivante da FRAZIONAMENTO del 15/09/2015, Pratica n. VI0134581, in atti dal 15/09/2015 (n.134581.2/2015)

Coerenze, in senso N.E.S.O.: mapp.li 1096, 323 (strada), 1163

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1162 ("Semin Arbor" di 59 mq) deriva dalla fusione dei mapp. 1162 ("Semin Arbor" di 52 mq) ed il mapp. 1165 ("Semin Arbor" di 2 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 15/09/2015, Pratica n. VI0134581, in atti dal 15/09/2015 (n.134581.2/2015). Il mapp. 1162 ("Semin Arbor" di 52 mq) ed il mapp. 1165 ("Semin Arbor" di 2 mq) derivano, rispettivamente, dal mapp. 1161 ("Semin Arbor" di 54 mq) e dal mapp. 1160 ("Semin Arbor" di 768 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 15/09/2015, Pratica n. VI0134581, in atti dal 15/09/2015 (n. 134581.1/2015). Il mapp. 1161 ("Semin Arbor" di 54 mq) ed il mapp. 1160 ("Semin Arbor" di 768 mq) derivano dal mapp. 1097 ("Semin Arbor" di 822 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 14/09/2015, Pratica n. VI0133690, in atti dal 14/09/2015 (n.133690.1/2015). Il mapp. 1097 ("Semin Arbor" di 822 mq) deriva dal mapp. 1004 ("Semin Arbor" di 958 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 02/02/2006, Pratica n. VI0020101, in atti dal 02/02/2006 (n.20101.1/2006). Il mapp. 1004 ("Semin Arbor" di 958 mq) deriva dal mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 20/07/2000, Pratica n. 46230, in atti dal 20/07/2000 (n.2581.1/2000). Il mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/05/1998, in atti dal 07/05/1998 (n.3448.1/1998). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

• **Foglio 14 Mappale 323** (catasto terreni)

qualita/classe SEMIN ARBOR 3°, superficie 480 mq, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 3,47 €

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/8) + altri soggetti non eseguiti.

derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975)

Coerenze, in senso N.E.S.O.: mapp.li 550, 867, 322, altro foglio, 1130, 1129, 1163, 1162, 1096, 1098, 1157

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 323 ("Semin Arbor" di 480 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Si evidenzia che la presente particella rappresenta la strada d'accesso Via delle Giarette, comune a varie proprietà e cointestata con soggetti non eseguiti. La stessa non viene computata nella consistenza complessiva del Lotto e nella valutazione finale della presente relazione peritale.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**320,43 m<sup>2</sup>**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 463.933,61  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 394.343,00  
Data della valutazione: 29/07/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal soggetto esecutato sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità proprietaria e dal proprio figlio minore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**

stipulata il 22/12/2017 a firma del notaio Giulio Di Mantino ai nn. 1.533/899 Rep./Racc., iscritta il 19/01/2018 a Schio (Vi) ai nn. 747/84 R.G./R.P.

a favore di

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 424.428,00 €

Importo capitale: 212.214,00 €

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento**

stipulato il 31/07/2023 a firma del Tribunale di Vicenza al n. 3.762 Rep., trascritto il 13/09/2023 a

Schio (Vi) ai nn. 9.177/7.106 R.G./R.P.

a favore di

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Il pignoramento colpisce:

- la piena proprietà per la quota di 1/1 del Mappale 1098 Sub. 4 e 5 (catasto fabbricati) e Mappali 1094, 1096 e 1162 del Foglio 14 (catasto terreni);

- la piena proprietà per la quota di 1/8 del Mappale 323 del Foglio 14 (strada d'accesso ad uso comune).

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

• **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

stipulato il 06/03/2023 a firma del Tribunale di Vicenza al n. 1.322 Rep., trascritto il 05/04/2023 a Schio (Vi) ai nn. 3.512/2.570 R.G./R.P.

a favore di

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (oltre soggetto non eseguito)

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Innanzitutto si rileva che nella relativa Nota di trascrizione la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (soggetto esecutatio) viene erroneamente indicata come " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ".

Il quadro D di detta Nota, riporta testualmente:

"IL TRIBUNALE DI VICENZA IN PERSONA DEL GIUDICE DOTT. F. LAMAGNA, CON DECRETO EMESSE INAUDITA ALTERA PARTE IN DATA 06.03.2023 CONFERMATO CON SUCCESSIVA ORDINANZA DEL 03.04.2023 NEL PROCEDIMENTO N. 1322/2023 R.G., HA AUTORIZZATO LA SOC. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ED IL SIG. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* A PROCEDERE AL SEQUESTRO CONSERVATIVO DI TUTTI I BENI MOBILI, IMMOBILI, SOMME DI DENARO, TITOLI E/O CREDITI, ANCHE PRESSO TERZI, DI CUI SONO TITOLARI \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* E \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , FINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO 600.000,00 (SEICENTOMILA) PER CAPITALE, INTERESSI E SPESE LEGALI. I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI VENGONO INSERITI SOTTO LA PERSONALE RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE, CON ESENZIONE PER IL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA'"

Si precisa infine che il Decreto di sequestro conservativo grava anche su altri beni, non oggetto della presente procedura esecutiva, e colpisce anche un terzo soggetto non eseguito.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- per la quota di 1/1 di piena proprietà del Mappale 1098 Sub. 4 e 5 (catasto fabbricati) e dei Mappali 1094, 1096 e 1162 (catasto terreni), Foglio 14

- per la quota di 1/8 di piena proprietà del Mappale 323 Foglio 14 (strada d'accesso comune in comproprietà con terzi soggetti non eseguiti)

in forza di Atto di Compravendita stipulato il 22/12/2017 a firma del notaio Giulio Di Mantino ai nn. 1.532/898 Rep./Racc., trascritto il 19/01/2018 a Schio (Vi) ai nn. 746/574 R.G./R.P.

Nell'Atto di acquisto, la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiarava di essere di stato civile libero.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (fino al 15/03/2006)

in forza di Atto di Donazione con stipulato il 15/03/2001 a firma del notaio Gianluca Rosa ai nn. 20.281/4.343 Rep./Racc., trascritto il 23/03/2001 a Schio (Vi) ai nn. 3.295/2.556 R.G./R.P.

Con il presente Atto il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , donava ai propri figli, sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , i seguenti beni:

a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- la quota di 1/1 di piena proprietà del Foglio 14 Mappale 1004 (da cui derivano i terreni Mappali 1096 e 1162);

- la quota di 1/2 di piena proprietà del Foglio 14 Mappale 859 (da cui deriva il fabbricato Mappale 1098);

- la quota di 1/4 di piena proprietà del Foglio 14 Mappale 323

a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- la quota di 1/1 di piena proprietà del Foglio 14 Mappale 1003 (da cui deriva il terreno Mappale 1094);

- la quota di 1/2 di piena proprietà del Foglio 14 Mappale 859 (da cui deriva il fabbricato Mappale 1098);

- la quota di 1/4 di piena proprietà del Foglio 14 Mappale 323

Si evidenzia che successivamente l'acquisizione dei beni, e prima della vendita al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* avvenuta con l'Atto di Compravendita del 15/03/2006, tra i sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sono intervenuti:

- Atto di Permuta a firma del notaio Alberto Bonato del 15/03/2006 nn. 13.918/5.317 Rep./Racc., trascritto a Schio (Vi) il 29/03/2006 ai nn. 3.914/2.573 R.G./R.P.;

- Atto di Compravendita a firma del notaio Gianluca Rosa del 13/12/2006 nn. 36.521/9.928 Rep./Racc., trascritto a Schio (Vi) il 19/12/2006 ai nn. 15.966/10.452 R.G./R.P.

Con tali atti sono stati trattati i Mappali 1004, 1094, 1096 e 1097 (quest'ultimo originario del Mappale 1162).

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (fino al 22/12/2017)

per la quota di 1/1

in forza di Atto di Compravendita stipulato il 15/03/2006 a firma del notaio Alberto Bonato ai nn. 13.919/5.318 Rep./Racc., trascritto il 29/03/2006 a Schio (Vi) ai nn. 3.915/2.574 R.G./R.P..

La presente compravendita non ha interessato il terreno censito al Foglio 14 Mappale 1162. Tale particella è stata acquistata dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con Atto di Compravendita del 19/10/2015 nn. 211/119 Rep./Racc. a firma del notaio Giulio Di Mantino, trascritto a Schio (Vi) il 06/11/2015 ai nn. 9.092/6.971 R.G./R.P.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione Edilizia (C.E.) N. 14/2001** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione edificio residenziale, presentata il 26/01/2001, rilasciata il 15/05/2001 con il n. 1243 di prot. di protocollo, agibilità del 27/11/2006 con il n. 13017/ABIT. - 58 - 2006 (N.59 di registro) di protocollo.

Alla suddetta Concessione Edilizia n.14/2001, sono seguiti in seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.134/2005 del 19/12/2005 per "ultimazione lavori P. 14/2001 con variante";
- Denuncia di Inizio Attività prot.11840 del 26/10/2006 (Pratica n.171) per "variante in corso d'opera al P.C. 14/2001 (realizzazione impianto di subirrigazione)".

Si precisa che il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è stato il solo intestatario della C.E. 14/2001 fino al 15-20/03/2001; in seguito tale titolo risultava cointestato per la quota di 1/2 con il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il P.d.C. n.134/2005 del 19/12/2005 (variante) risultava invece cointestato ai sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* mentre la D.I.A. prot.11840 del 26/10/2006 e successiva Agibilità risultavano intestate al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , a seguito dell'Atto di Compravendita nn. 13.919/5.318 Rep./Racc. del 15/03/2006.

**Permesso di Costruire (P.d.C.) N. 136/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento del garage e realizzazione di una tramezza interna, presentata il 12/10/2017, rilasciata il 23/11/2017 con il n. 14662 di prot. di protocollo, agibilità del 15/12/2017 con il n. 1113 di protocollo.

Si precisa che in data 11/12/2017 è stato presentato il Fine Lavori mentre in data 15/12/2017 è stata presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

**Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) N. 1507/2017**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di due bagni interni, presentata il 20/12/2017 con il n. \*\*\*\*\*55S25I531N-20122017-1507 di protocollo.

Si precisa che, tra i documenti ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santorso, non vi è il relativo Fine Lavori e/o l'Agibilità ed i lavori previsti non sono stati realizzati. Se tali documenti non fossero mai stati presentati, la presente S.C.I.A. deve intendersi non più valida per decadenza dei termini temporali ma rimane una pratica aperta da concludere.

**Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) N. 1905/2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria su abitazione, presentata il 06/06/2022 con il n. \*\*\*\*\*82A62Z129C-27052022-1905 di protocollo.

Si precisa che, tra i documenti ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santorso, non vi è il relativo Fine Lavori.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

In base al **Piano degli Interventi** vigente (P.I.), delibera comunale n.15 del 26/04/2022, i beni ricadono *in parte in zona Residenziale C1/2* ed *in parte in zona Agricola di Pianura E2* (vedesi

C.D.U. allegato).

Si evidenzia che:

- i Mappali oggetto di stima sono soggetti al Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 142, c. 1, lett. g) Corsi d'acqua e, parte di essi, ricadono nelle Zone di attenzione geologica P.A.I. bacino Brenta-Bacchiglione;

- la strada di accesso attuale è, attualmente, ancora di proprietà privata ed è cointestata a vari soggetti tra cui la parte esecutata. A seguito delle informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico Comunale, si comunica che, nel caso in cui in futuro il Comune decidesse di acquisire la proprietà di detta strada, lo stesso si riserverà il diritto di effettuare tutte le misurazioni e le considerazioni necessarie per verificare la correttezza del tracciato, le sue dimensioni ed il suo posizionamento.

#### **Norme tecniche di attuazione**

- con riferimento al Mappale 1098

#### **ART. 18 ZONE RESIDENZIALI E MISTE ESISTENTI C**

Le zone C1 - C2 - sono da considerarsi ai sensi dell'art. 24 della L.R. 61/85 sottozone C1; comprendono aree prevalentemente residenziali parzialmente edificate.

##### Destinazioni d'uso

Valgono le norme previste dagli articoli relativi alle destinazioni d'uso nelle zone per insediamenti residenziali ed alla distribuzione delle destinazioni d'uso nell'ambito delle zone funzionali. Negli interventi edilizi vanno mantenute le destinazioni d'uso produttive di tipo artigianale purché compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona: in questo caso il P.I. si attua applicando gli indici e le norme previste per le zone artigianali di completamento. Nel caso di trasferimento delle attività esistenti insediate in edifici non residenziali è ammesso l'utilizzo dell'area con destinazione residenziale, con le seguenti prescrizioni:

- vanno applicati gli indici e le norme della zona residenziale nella quale è inserita l'area.

##### Tipologie d'intervento

In tali aree il PI si attua mediante intervento edilizio diretto. Sono sempre consentiti, nel rispetto degli indici di zona, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- demolizione;
- nuova costruzione.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi con i limiti stabiliti dai parametri edilizi. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

##### Parametri urbanistici

In queste zone si applicano i seguenti indici:

#### **a) zone residenziali e miste esistenti (C1)**

**Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,50$  mc/mq.**

**Altezza massima  $H = 12$  ml.**

#### **b) zona residenziale e mista C1/23**

Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,30$  mc/mq; si confermano i volumi esistenti

b) zone residenziali e miste esistenti (C2)

Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,00$  mc/mq.

Altezza massima  $H = 9$  ml.

Le zone edificabili riclassificate verde privato a seguito di specifica richiesta di “variante verde”, sono individuate con apposito simbolo “ASTERISCO ROSSO”; di queste zone è vietata la riclassificazione per almeno 5 anni dalla data di modifica della destinazione di zona.

Qualora l'accesso al lotto avvenga da via pubblica esistente nella quale il P.I. prevede un allargamento, o da nuova strada prevista dal P.I., qualsiasi intervento di nuova edificazione, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia deve comportare il contestuale impegno, tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio, di non richiedere alcun indennizzo per l'eventuale futuro arretramento della recinzione fino alla misura stabilita in sede di progetto esecutivo di realizzazione/allargamento della strada. Tale impegno riguarda solo le nuove opere autorizzate e non comporta trasferimenti di proprietà a vantaggio del Comune.

- con riferimento ai Mappali 1094, 1096 e 1162

#### **ART. 26 ZONE AGRICOLE - DISCIPLINA GENERALE**

Gli ambiti agricoli con consistente presenza di edifici residenziali localizzati nel territorio di montagna e di pianura sono delimitati nelle planimetrie di Piano dalle zone E1 ed E2; comprendono le parti del territorio caratterizzate dalla prevalenza delle risorse naturali e paesaggistiche che qualificano il territorio collinare e montano del Monte Summano, le valli attraversate dal Timonchio e la pianura coltivata a sud della SR 350. Il territorio agricolo esprime i seguenti tipi di valenze:

- Tutela ambientale: tale valenza si esplica nella sottozona agricola in ambito collinare, montano del Monte Summano e valli del Timonchio E1 in cui sono presenti il vincolo idrogeologico e quello di destinazione forestale nonché il sito natura 2000 IT 3210040 Monti Lessini- Pasubio;
- funzione agricolo - produttiva: tale valenza si esplica prevalentemente all'interno della sottozona agricola di pianura coltivata est e coltivata ovest E2;

In questi territori il piano esprime le massime tutele ambientali e paesaggistiche. Sono ammessi limitati interventi edilizi volti a soddisfare le esigenze locali della popolazione già insediata preservando il carattere rurale della zona (piccoli ampliamenti, circoscritti interventi di completamento edilizio, modifiche delle destinazioni d'uso, recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo etc). Il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente può essere finalizzato anche a favorire le attività turistico ricreative all'interno di un progetto di ripristino dei percorsi storici di collegamento tra i vari nuclei rurali.

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e s.m.i, nonché quanto indicato nelle presenti norme tecniche operative.

In queste zone il P.I. si attua per intervento edilizio diretto.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici esistenti, i quali sono costituiti da edifici rurali (residenze e strutture agricole produttive) compresi nel raggio di 100 m dall'edificio considerato centro aziendale. Qualora non sussistano queste condizioni, le nuove costruzioni dovranno garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

Per le aziende agricole, ai fini del raggiungimento della superficie minima di intervento, potranno essere conteggiate anche le aree che il PI classifica di rispetto dei corsi d'acqua, di rispetto stradale e di rispetto cimiteriale.

Nella zona agricola per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione, nel rispetto del DPR 380/2001 e della disciplina regionale e statale vigenti.

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è

ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

Per la realizzazione delle serre si rimanda alla Dgr 172/2010 ed alla legislazione vigente in materia; quando siano presenti anche impianti di climatizzazione dovrà essere documentato il rispetto dei vigenti limiti per il rumore ambientale allegando valutazione di impatto acustico redatta da tecnico competente. Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio di idoneo titolo autorizzativo così come previsto dalla DGR n.172/2010.

Per le attività agrituristiche si rimanda al successivo specifico articolo.

#### **ART. 29 EDIFICABILITA' NELLE ZONE AGRICOLE**

In zona agricola è consentita l'edificazione ai sensi degli artt.44 e 45 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle norme generali di cui all'articolo precedente e delle caratteristiche tipologiche riportate nel Prontuario.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riutilizzo del patrimonio edilizio rurale obsoleto, ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve dimostrare l'impossibilità di recupero dell'esistente date le precarie condizioni statiche ed igienicosanitarie. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

Per i fabbricati ricadenti in zona agricola il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso, subordinatamente a quanto stabilito nell'apposito articolo relativo ai fabbricati non più funzionali ed alle delibere di CC, ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso.

Per gli interventi edilizi nel territorio agricolo vige quanto disposto dall'art. 44 della LR 11/2004.

E' sempre ammessa nelle zone agricole E2, in presenza di una stabile residenza esistente e senza necessità della relazione agronomica purché nel rispetto delle prescrizioni sotto elencate, la realizzazione di modesti manufatti (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04) realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

- Fondazione: non si considera fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, la struttura di fondazione (basamento) realizzata fuori terra priva di qualsiasi ancoraggio al terreno.

- Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.

- Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno; può essere ammesso il rivestimento di copertura in tegole canadesi o simili.

- Dimensioni: superficie coperta massima 6 mq per ciascun alloggio stabilmente abitato. Altezza media all'intradosso di copertura 2,40m.

- Distacchi: - 5m dai confini salvo accordo tra confinanti; 10m tra pareti finestrate o in adiacenza alle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza;

dalle strade: come precedente punto

- Localizzazione: è obbligatoria la realizzazione in prossimità ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.

- Titoli abilitativi: edilizia libera con autorizzazione paesaggistica se richiesta.

Prescrizioni particolari

• E' ammesso, sebbene in zona agricola e se non altrimenti realizzabile, l'interramento di tubazioni funzionali al collegamento alle reti tecnologiche a servizio della residenza, purché gli scavi ed i



movimenti terra siano limitati al minimo indispensabile.

• Per l'edificio indicato da apposito simbolo (stella rosa con n.1) non è consentito il cambio d'uso, ma la sola realizzazione di rampa per il ricovero nell'interrato degli attrezzi e macchine agricole.. Si precisa che il Mappale 323 rappresenta la strada di accesso comune a vari soggetti.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1) le opere autorizzate con la S.C.I.A. prot. \*\*\*\*\*55S25I531N-20122017-1507 del 20/12/2017 (realizzazione di due bagni) non sono state eseguite e tale pratica risulta non più valida per decadenza dei termini temporali;

2) le opere esterne (murette di delimitazione del lotto e recinzioni) non risultano pienamente conformi con lo stato autorizzato.

3) costruzione di una porzione di marciapiede (lato sud) in zona agricola E2 (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- chiusura pratica edilizia per regolarizzare le difformità di cui al punto 1);
- pratica C.I.L.A. in Sanatoria per regolarizzare le difformità di cui al punto 2).
- rimozione della porzione di marciapiede ricadente in zona agricola per regolarizzare le difformità di cui al punto 3).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Chiusura pratica edilizia: € 2.000,00
- C.I.L.A. in Sanatoria: € 2.700,00
- Rimozione di una porzione di marciapiede: € 4.000,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

BENI IN SANTORSO VIA DELLE GIARETTE 12

## **VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**Villa singola** a SANTORSO in VIA DELLE GIARETTE 12

della superficie commerciale di **320,43** mq circa

per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'abitazione, dell'autorimessa e delle aree esterne (Mappale 1098 Sub. 4 e 5 e Mappali 1094, 1096 e 1162) e per la quota di 1/8 di piena proprietà della strada

d'accesso (Mappale 323), a carico di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il presente Lotto, sito nel Comune di Santorso (Vi) in Via delle Giarrette n.12, è formato da un'abitazione singola ed indipendente con giardino privato, autorimessa e area di parcheggio ad uso esclusivi.

L'immobile è direttamente accessibile da Via delle Giarrette, una strada che, al momento del sopralluogo, risultava priva del manto di finitura e che risulta catastalmente identificata al Foglio 14 Mappale 323 . Si precisa che, nonostante l'uso di tale strada sia pubblico, la sua proprietà risulta ancora cointestata a privati; tra questi vi è anche il soggetto qui esecutato e la sua quota di comproprietà di 1/8 su tale strada (Mappale 323) verrà trasferita al futuro aggiudicatario assieme agli altri beni della procedura. L'immobile è stato costruito nel 2006, ed ampliato nel 2017, in un lotto singolo sito in una zona semi-periferica della parte sud/ovest del Comune di Santorso, ai confini con il Comune di Schio.

L'abitazione oggetto di stima, avente una superficie coperta di circa 152,00 mq, è un villino unifamiliare indipendente che si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. La stessa è accessibile da un ingresso pedonale ed uno carraio prospicienti la strada comune suddetta. Esternamente è presente un giardino ad uso esclusivo che circonda l'intero fabbricato per una superficie catastale di circa 602 mq.

Da un portico aperto su due lati affacciato a sud/est (12,50 mq circa), si accede all'entrata principale dell'abitazione, la quale è composta, al piano terra, da un soggiorno (22,50 mq circa), una cucina (16,50 mq circa), un corridoio (5,50 mq circa), una camera da letto (16,00 mq circa), un bagno finestrato (4,50 mq circa), un garage (28,00 mq circa) ed un ripostiglio (14,00 mq circa). Con vano scale interno, si raggiunge il piano primo dove si trovano un disbrigo (16,50 mq circa), una prima camera da letto (22,50 mq circa) con terrazza (4,00 mq circa), una seconda camera da letto (16,00 mq circa) con terrazza (12,00 mq circa), un ripostiglio (3,50 mq circa) ed un bagno finestrato (7,50 mq circa). Sempre con scala interna si accede al piano interrato, dove sono siti un corridoio (5,00 mq circa), una taverna (21,00 mq circa), una lavanderia (9,00 mq circa), una cantina (6,50 mq circa) e due ripostigli (8,50 mq e 6,00 mq circa).

La presente procedura esecutiva, comprende inoltre la piena proprietà di una piccola area scoperta lungo Via delle Giarrette per una superficie catastale di 59,00 mq, esterna al lotto recintato ed utilizzabile come parcheggio privato (Mappale 1162).

L'edificio presenta, attualmente, il lato sud ad una distanza inferiore ai 5 metri dal confine in quanto, al momento dell'approvazione del progetto originario il lotto era più grande e comprendeva i lotti adiacenti confinanti.

L'abitazione presenta strutture portanti in laterizio e c.a. ed i solai intermedi sono in laterocemento. I locali al piano primo hanno invece il tetto inclinato a vista, il quale è di tipo a due falde con struttura in travi lignee lamellari e sovrastante tavolato in legno. I pavimenti della zona giorno al piano terra sono in piastrelle di ceramica/gres mentre quelli di tutto il piano primo (ad eccezione del bagno) e della camera da letto al piano terra sono in parquet di legno. I bagni presentano pavimentazioni e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltate. I serramenti esterni, dotati di oscuri alla vicentina, sono costituiti da infissi color legno con vetrocamera isolante. I locali al piano interrato presentano invece pavimenti in piastrelle di gres/cotto e serramenti esterni in pvc con vetrocamera e con affaccio su delle "bocche di lupo".

Dal punto di vista qualitativo, l'immobile presenta caratteristiche costruttive al di sopra della media, con materiali ed elementi di finitura di un certo pregio, relativamente ai pavimenti, ai sanitari, alla copertura, agli arredi ed ai complementi esterni (portico, recinzioni e giardino).

Nelle murature all'interno nel garage si rilevano alcune zone con stacco della tinteggiatura e la presenza di muffa, dovuti probabilmente all'umidità di risalita. Anche esternamente al fabbricato si è rilevata la tinteggiatura ammalorata con lo stacco di parte degli intonaci.

In generale il fabbricato si presenta comunque in buone condizioni manutentive e non si rilevano problematiche particolari da richiedere interventi di natura urgente.

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava completamente arredato.

Identificazione catastale:

• **Foglio 14 Mappale 1098 sub. 4** (catasto fabbricati)

categoria A/7, classe 1, consistenza 11 vani, rendita 965,77 Euro, indirizzo catastale VIA DELLE GIARETTE n. 12, piano: S1-T-1

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/1)

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2018, Pratica n. VI0139939, in atti dal 11/12/2018 (n. 43765.1/2018)

Coerenze, in senso N.E.S.O. del mapp. 1098: mapp.li 1157, 323 (strada), 1096, 1094, 935

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 754 mq) deriva dal mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 900 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 14/05/2015, Pratica n. VI0069422, in atti dal 14/05/2015 (n.69422.1/2015). Il mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 900 mq) deriva dal mapp. 859 ("Semin Arbor" di 900 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 07/02/2006, Pratica n. VI0023884, in atti dal 07/02/2006 (n.23884.1/2006). Il mapp. 859 ("Semin Arbor" di 900 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/05/1998 in atti dal 07/05/1998 (n.3448.1/1998). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 1098 sub. 4 deriva dalla soppressione del mapp. 1098 sub. 3 a seguito di VARIAZIONE per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/12/2017, Pratica n. VI0139213, in atti dal 11/12/2017 (n.34111.1/2017). Il mapp. 1098 sub. 3 deriva dal mapp. 1098 sub. 1 a seguito di VARIAZIONE per RIDUZIONE AREA DI CORTE del 15/05/2015, Pratica n. VI0069545, in atti dal 15/05/2015 (n.30824.1/2015). Il mapp. 1098 sub. 1 era stato in origine censito con COSTITUZIONE del 02/03/2006, Pratica n. VI0042296, in atti dal 02/03/2006 (n. 939.1/2006).

• **Foglio 14 Mappale 1098 sub. 5** (catasto fabbricati)

categoria C/6, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLE GIARETTE n. 12, piano: T

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/1)

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/12/2018, Pratica n. VI0139939, in atti dal 11/12/2018 (n.43765.1/2018)

Coerenze, in senso N.E.S.O. del mapp. 1098: mapp.li 1157, 323 (strada), 1096, 1094, 935

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 754 mq) deriva dal mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 900 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 14/05/2015, Pratica n. VI0069422, in atti dal 14/05/2015 (n.69422.1/2015). Il mapp. 1098 ("Ente Urbano" di 900 mq) deriva dal mapp. 859 ("Semin Arbor" di 900 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 07/02/2006, Pratica n. VI0023884, in atti dal 07/02/2006 (n.23884.1/2006). Il mapp. 859 ("Semin Arbor" di 900 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/05/1998 in atti dal 07/05/1998 (n.3448.1/1998). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 1098 sub. 5 deriva dalla soppressione del mapp. 1098 sub. 2 a seguito di VARIAZIONE per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/12/2017, Pratica n. VI0139213, in atti dal 11/12/2017 (n.34111.1/2017). Il mapp. 1098 sub. 2 era stato in origine censito con COSTITUZIONE del 02/03/2006, Pratica n. VI0042296, in atti dal 02/03/2006 (n. 939.1/2006).

• **Foglio 14 Mappale 1094** (catasto terreni)

qualita/classe SEMIN ARBOR 3°, superficie 5 mq, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,04 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/1)

derivante da FRAZIONAMENTO del 02/02/2006, Pratica n. VI0020101, in atti dal 02/02/2006 (n.20101.1/2006)

Coerenze, in senso N.E.S.O.: mapp.li 1098, 1096, 1163, 1095, 935

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1094 ("Semin Arbor" di 5 mq) deriva dal mapp. 1003 ("Semin Arbor" di 831 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 02/02/2006, Pratica n. VI0020101, in atti dal 02/02/2006 (n.20101.1/2006). Il mapp. 1003 ("Semin Arbor" di 831 mq) deriva dal mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 20/07/2000, Pratica n. 46230, in atti dal 20/07/2000 (n.2581.1/2000). Il mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/05/1998, in atti dal 07/05/1998 (n.3448.1/1998). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

• **Foglio 14 Mappale 1096** (catasto terreni)

qualita/classe SEMIN ARBOR 3°, superficie 136 mq, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 0,98 €

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/1)

derivante da FRAZIONAMENTO del 02/02/2006, Pratica n. VI0020101, in atti dal 02/02/2006 (n.20101.1/2006)

Coerenze, in senso N.E.S.O.: mapp.li 1098, 323 (strada), 1162, 1163, 1094

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1096 ("Semin Arbor" di 136 mq) deriva dal mapp. 1004 ("Semin Arbor" di 958 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 02/02/2006, Pratica n. VI0020101, in atti dal 02/02/2006 (n.20101.1/2006). Il mapp. 1004 ("Semin Arbor" di 958 mq) deriva dal mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 20/07/2000, Pratica n. 46230, in atti dal 20/07/2000 (n.2581.1/2000). Il mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/05/1998, in atti dal 07/05/1998 (n.3448.1/1998). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

• **Foglio 14 Mappale 1162** (catasto terreni)

qualita/classe SEMIN ARBOR 3°, superficie 59 mq, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,43 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/1)

derivante da FRAZIONAMENTO del 15/09/2015, Pratica n. VI0134581, in atti dal 15/09/2015 (n.134581.2/2015)

Coerenze, in senso N.E.S.O.: mapp.li 1096, 323 (strada), 1163

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1162 ("Semin Arbor" di 59 mq) deriva dalla fusione dei mapp. 1162 ("Semin Arbor" di 52 mq) ed il mapp. 1165 ("Semin Arbor" di 2 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 15/09/2015, Pratica n. VI0134581, in atti dal 15/09/2015 (n.134581.2/2015). Il mapp. 1162 ("Semin Arbor" di 52 mq) ed il mapp. 1165 ("Semin Arbor" di 2 mq) derivano, rispettivamente, dal mapp. 1161 ("Semin Arbor" di 54 mq) e dal mapp. 1160 ("Semin Arbor" di 768 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 15/09/2015, Pratica n. VI0134581, in atti dal 15/09/2015 (n. 134581.1/2015). Il mapp. 1161 ("Semin Arbor" di 54 mq) ed il mapp. 1160 ("Semin Arbor" di 768 mq) derivano dal mapp. 1097 ("Semin Arbor" di 822 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 14/09/2015, Pratica n. VI0133690, in atti dal 14/09/2015

(n.133690.1/2015). Il mapp. 1097 ("Semin Arbor" di 822 mq) deriva dal mapp. 1004 ("Semin Arbor" di 958 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 02/02/2006, Pratica n. VI0020101, in atti dal 02/02/2006 (n.20101.1/2006). Il mapp. 1004 ("Semin Arbor" di 958 mq) deriva dal mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 20/07/2000, Pratica n. 46230, in atti dal 20/07/2000 (n.2581.1/2000). Il mapp. 858 ("Semin Arbor" di 2.879 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 07/05/1998, in atti dal 07/05/1998 (n.3448.1/1998). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 4.438 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

• **Foglio 14 Mappale 323** (catasto terreni)

qualita/classe SEMIN ARBOR 3°, superficie 480 mq, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 3,47 €

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (piena proprietà per 1/8) + altri soggetti non eseguiti.

derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975)

Coerenze, in senso N.E.S.O.: mapp.li 550, 867, 322, altro foglio, 1130, 1129, 1163, 1162, 1096, 1098, 1157

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 323 ("Semin Arbor" di 480 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.21.1/1975). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 8.518 mq) deriva dal mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 30/11/1992 (n.10.1/1972). Il mapp. 7 ("Semin Arbor" di 9.568 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Si evidenzia che la presente particella rappresenta la strada d'accesso Via delle Giarette, comune a varie proprietà e cointestata con soggetti non eseguiti. La stessa non viene computata nella consistenza complessiva del Lotto e nella valutazione finale della presente relazione peritale.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un'area a destinazione mista di espansione urbanistica. Il traffico nella zona è locale ed i parcheggi pubblici sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Mappa catastale*



*Piano degli Interventi*



*Ortofoto*

COLLEGAMENTI

autobus distante < 1 Km

autostrada distante 8 Km



livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*idrico*: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale; conformità: non rilevabile

*termico*: autonomo con alimentazione a metano, i diffusori sono con impianto a pavimento (piani terra e primo) e termoconvettori (piano interrato); conformità: non rilevabile

*condizionamento*: autonomo con alimentazione elettrica con diffusori in split a parete interni; conformità: non rilevabile



Zona giorno



Camera piano terra



Camera piano primo



Camera piano primo



Bagno piano primo



Bagno piano terra



CLASSE ENERGETICA:

[196,32 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 65108/2017 registrata in data 03/07/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piani terra e primo	163,00	x	100 %	=	163,00
Locali accessori piano interrato	72,00	x	66,667 %	=	48,00
Autorimessa piano terra	50,00	x	66,667 %	=	33,33
Portico e terrazzi	30,00	x	33,334 %	=	10,00
Giardino, accessi e camminamenti esterni (Mappali 1098, 1094 e 1096) - sup. catastale	602,00	x	10 %	=	60,20
Posti auto esterni al lotto (Mappale 1162) - sup. catastale	59,00	x	10 %	=	5,90
<b>Totale:</b>	<b>976,00</b>				<b>320,43</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/08/2021

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Abitazione indipendente ai piani interrato, terra e primo su fabbricato bifamiliare, con area esterna pertinenziale ed autorimessa interrata ad uso esclusivo.

Indirizzo: Santorso (Vi), via F. Lucchin n.13

Superfici principali e secondarie: 227

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 415.000,00 pari a 1.646,83 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/07/2023

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Abitazione indipendente al piano terra in fabbricato condominiale, con autorimessa interrata ed area esterna ad uso a esterna esclusivo.

Indirizzo: Piovene Rocchette (Vi), via Grumello

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.393,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Abitazione indipendente di testa ai piani interrato, terra e primo, con autorimessa interrata ed area esterna ad uso a esterna esclusivo.

Indirizzo: Schio (Vi), via Toaldi

Superfici principali e secondarie: 233

Superfici accessorie: 46

Prezzo: 357.500,00 pari a 1.281,36 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	415.000,00	170.000,00
Consistenza	320,43	252,00	122,00
Data [mesi]	0	36,00	12,00
Prezzo unitario	-	1.646,83	1.393,44

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,33	-1.383,33	-566,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.393,44	1.393,44

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	415.000,00	170.000,00
Data [mesi]	-49.800,00	-6.800,00
Prezzo unitario	95.353,28	276.500,82
<b>Prezzo corretto</b>	<b>460.553,28</b>	<b>439.700,82</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **450.127,05**

Divergenza: 4,53% < **5%**

Si precisa che la quota di proprietà di 1/8 del Foglio 14 Mappale 323 non viene computata nella

presente valutazione in quanto trattasi di strada privata ad uso comune in proprietà con soggetti terzi non eseguiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 320,43 x 1.404,76 = **450.127,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Incremento per finiture di pregio superiori alla media	22.506,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 472.633,61**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 472.633,61**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), ufficio del registro di Vicenza (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza-Schio (Vi), ufficio tecnico di Santorso (Vi), osservatori del mercato immobiliare STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari), DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili), ed inoltre: ASTALEGALE.net (aste aggiudicate), OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	320,43	0,00	472.633,61	472.633,61
				<b>472.633,61 €</b>	<b>472.633,61 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 463.933,61

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): €. 69.590,04

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 0,57

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 394.343,00

data 29/07/2024

il tecnico incaricato  
Oscar Brunello