

TRIBUNALE DI VICENZA

CIVILE E PENALE

Esecuzione Immobiliare

contro

“ **XXXXX** “

Gen. Rep. n. **184/2022** riunita n. **125/2023**

(lotto **001**)



Giudice Dott.ssa Marialuisa NITTI

ELABORATO PERITALE

*Esperto incaricato: arch. Sofia Pacchin
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 514
C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241
con studio in Vicenza, via . Pizzocaro, n. 77
tel. 3482719129*

email: sofia1856@gmail.com

Giudice Dott.ssa Marialuisa NITTI
Perito: arch. Sofia PACCHIN
Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Esecuzione Immobiliare. n. **184/2022** R.G.E. riunita n. **125/2023**

Giudice: dott.ssa **Marialuisa NITTI**

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10/10/2024

Esperto: arch. Sofia Pacchin

Diritto pignorato (cfr. pag. 6): intera quota di proprietà

Tipologia Bene (cfr. pag. 6): intera quota di proprietà di porzione da cielo a terra di edificio bifamiliare, con annessi due magazzini, giardino esclusivo e quota indivisa di 1/9 della proprietà di lotto di terreno agricolo.

Ubicazione (cfr. pag. 6): Comune di Montebello Vicentino (VI) – Località Ca' del Lupo n. 1/A

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 10/11):

1) intera quota di proprietà

C.F. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2** – Località Ca' del Lupo s.n.c.

Porzione da cielo a terra di edificio bifamiliare

- mappale n. **829 sub 2** – Cat. A/7 – Cl. 3 – P. T./1° – della consistenza di vani 5 e della superficie catastale totale di mq. 124 (mq. 124 escluse aree scoperte); rendita € 529,37.

Magazzino

- **mappale n. 829 sub 3** – Cat. C/2 – Cl. 2 – P. T. – della consistenza di mq. 82 e della superficie catastale di mq. 88; rendita € 114,34.

Magazzino

- **mappale n. 829 sub 4** – Cat. C/2 – Cl. 2 – P. T. – della consistenza di mq. 98 e della superficie catastale di mq. 107; rendita € 136,65.

Risultano parti comuni delle unità immobiliari:

- **mappale n. 829 sub 1** – (B.C.N.C.: corte comune a tutte le unità immobiliari)

2) quota indivisa di 1/9 della proprietà

C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2**

Lotto di terreno agricolo

- mappale n. **810** di are 77.96 – vigneto – RDL. € 122,74 RAL € 56,37.

Stato (cfr. pag. 9): **sufficiente**.

Lotti (cfr. pag. 6): lotto **001**

Differenze rispetto al pignoramento (cfr. pag. 17): **No**.

Irregolarità/abusi (cfr. pagg. 15/16): **Si**, solo in parte non sanabili.

Costo della regolarizzazione (comprensivo di oneri e spese tecniche) = **€ 55.000,00**

Valore ipoteche (cfr. pagg. 19/20):

- Importo ipoteca volontaria: 2010 € 128.000,00 – Importo capitale € 75.000,00
- Importo ipoteca giudiziale: 2014 € 60.000,00 – Importo capitale € 60.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pagg. 23/24): gennaio 2021 (**€ 85.000,00**), dicembre 2022 (**€ 120.000,00**), maggio 2023 (**€ 120.000,00**)

Valore di stima (cfr. pag. 29/30): € **230.900,00**, valore della quota di spettanza dell'esecutato € **156.770,00** (prezzo base d'asta € **86.100,00**, con offerta minima pari ad € **64.600,00**).

Vendibilità (cfr. pag. 29): scarsa.

Motivo (cfr. pag. 29): consistenza, posizione delle unità immobiliari, entità degli abusi verificati e vendita in quota del lotto di terreno.

Occupazione (cfr. pag. 17): alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 20/07/2022, 28/11/2022 e 18/10/2023, alla presenza del Custode Giudiziario, le unità immobiliari risultavano **occupate** dal Sig. **XXXXX (esecutato)**, i lotti di terreno risultavano **occupati** dal Sig. **XXXXX** con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 19/11/2008, registrato a Vicenza il 20/11/2008 al n 485. Il contratto risulta scaduto in data 23/11/2023 con registrazione di proroga in data 20/03/2024, successiva alla data di trascrizione del pignoramento.

APE: Classe **F**

QUESITO

Oggi 14.06.2022 la sottoscritta arch. Sofia PACCHIN, nominata esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

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

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni;
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;
- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t.

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:
indirizzo: Piazza del Castello, n. 18 – Vicenza

tel.: 0444322076
cell.: 3482719129
fax: 0444322076
mail: cioffin@libero.it

PEC: sofia.pacchin@archiworldpec.it

di essere munito di PEC e di aver provveduto alla comunicazione al proprio ordine di appartenenza ai fini della iscrizione al REGINDE – impegnandosi a comunicare alla cancelleria dell'ufficio esecuzioni aggiornamenti o variazioni della PEC entro il termine di 30 giorni;

di obbligarsi al deposito della relazione di stima nei termini indicati dal giudice, salva l'esistenza di cause oggettive ed indipendenti che non consentano il deposito nei termini sopra indicati, ossia 30 giorni prima della prossima udienza, con contestuale trasmissione della perizia stessa alle parti, all'indirizzo di posta elettronica dei relativi difensori.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 1) **Giuramento:** In data 14/06/2022.
- 2) **Ispezione:** i sopralluoghi sono stati effettuati in data 19/07/2022, 28/11/2022 e 18/10/2023 con esito positivo.
- 3) **Accessi Uffici Pubblici:** **Accessi Uffici Pubblici:** 15/06/2022, 16/06/2022, 17/06/2022, 26/07/2019, 14/09/2022, 15/11/2022; 27/12/2022; 29/12/2022; 07/12/2023; 10/04/2024; 04/06/2024; 01/08/2024; 19/08/2024; 22/08/2024; 23/08/2024; 26/08/2024.

Beni in Montebello Vicentino (VI) – Località Ca' del Lupo n. 1/A Lotto 001

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

1a) Diritto: intera quota di proprietà del fabbricato e del terreno circostante e quota indivisa di 1/9 del lotto di terreno agricolo dove risulta posizionata l'accesso al compendio.

1b) Bene ed ubicazione:

Porzione da cielo a terra di edificio bifamiliare, costituito da 1 alloggio e 2 magazzini, con terreno di pertinenza esclusiva e porzione indivisa di 1/9 di lotto di terreno agricolo adiacente; sono ubicati nel Comune di Montebello Vicentino (VI), Località Ca' del Lupo al civico n. 1/A.



2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

2a) Abitazione

Trattasi di porzione da cielo a terra di edificio bifamiliare, (mappale n. **829 sub 2**), con area di pertinenza scoperta esclusiva; è posto in zona collinare agricola del Comune di Montebello Vicentino (VI), località Ca' del Lupo al civico n. 1/A, a circa 4 km. dal centro del paese.

E' accessibile direttamente da Via Ca' del Lupo da una percorrenza privata con accesso comune anche all'altra porzione di bifamiliare, priva di cancello; tale percorrenza è posta, nella sua parte iniziale, sul lotto di terreno individuato al mappale n. **810** di proprietà, per la quota indivisa di 1/9, anche dell'esecutato.

L'alloggio è distribuito su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto); il piano terra ed il piano primo sono collegati internamente da un vano scala.

Il piano terra è composto da un vano ingresso, un vano centrale termica ed una cantina; questi ultimi sono accessibile solamente dal magazzino individuato al mappale n. **829 sub**

3 (si precisa che la zona autorizzata destinata a cantina risultava più ampia ed insisteva su parte del magazzino individuato al mappale n. **829 sub 3**).

Il piano primo è composto da un ampio soggiorno, una cucina abitabile, due camere, un bagno ed un'ampia terrazza (rispetto al progetto autorizzato è stata verificata una difforme distribuzione interna degli spazi).

Il piano secondo sottotetto è destinato a soffitta non abitabile con altezza massima prevista di ml. 2,10; è raggiungibile attraverso una botola posta nel disobbligo della zona notte.

Rispetto al progetto autorizzato è stato verificato che la sagoma del fabbricato presenta un'altezza difforme con un aumento medio di circa ml. 0,80 ed un conseguente aumento del volume della porzione di fabbricato pari a circa mc. 100.

Sulla copertura è stato inoltre verificata la presenza di un abbaino non autorizzato e non sanabile per le prescrizioni urbanistiche previste per tale zona.

Il servizio igienico è finestrato.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di sufficiente qualità e in discreto stato di conservazione: pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i vani; in piastrelle di ceramica nei rivestimenti del bagno, della cucina e della centrale termica; le porte interne sono in legno.

La cucina ed una delle camere presentano un dislivello rispetto agli altri vani dell'alloggio e risultano raggiungibili rispettivamente da due gradini.

I serramenti esterni sono in legno e vetro camera; gli oscuri sono costituiti da balconi in legno alla vicentina verniciati di colore verde in scarso stato di manutenzione; il portoncino d'ingresso dell'alloggio a piano terra è in legno e vetro.

Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

In corrispondenza del prospetto a sud, a piano primo, è presente un'ampia terrazza raggiungibile da un'apertura, non autorizzata, posta nel soggiorno; risulta priva di pavimentazione ma solamente con guaina a vista ed i parapetti sono in ringhiera metallica.

Il vano scala di collegamento da piano terra a piano primo è rivestito in piastrelle di ceramica con parapetto in ringhiera metallica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale, alimentata da bombolone a GPL esterno, posta nel locale centrale termica a piano terra; i corpi scaldanti sono in acciaio tubolare. Il riscaldamento interno attualmente avviene con stufe mentre la caldaia fornisce solo acqua calda per i sanitari.

È presente impianto di condizionamento con uno split posto nel disobbligo della zona notte e macchina esterna posta nella terrazza.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti sono dotati di dichiarazioni di conformità.

L'alloggio presenta un'altezza utile interna di circa ml. 3,30 nei vani a piano terra e ml. 2,70 o ml. 2,95 nei vani a piano primo.

2b) Magazzino

Trattasi di vano destinato a magazzino (mappale n. **829 sub 3**), posizionato a piano terra del medesimo fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari di cui ai punti **2a** e **2c**).

E' accessibile dallo spazio scoperto comune (mappale n. **829 sub 1**) attraverso due basculanti metallici ed è anche collegato internamente con il vano scala interno dell'unità abitativa ed i due locali accessori.

Presenta finiture quali pavimenti in lisciata di cemento e pareti in laterizio a vista, non intonacate; ha un'altezza utile interna di circa ml. 3,30.

Rispetto al progetto autorizzato presenta delle difformità per la diversa dimensione e distribuzione interna degli spazi.

2c) Magazzino

Trattasi di vano destinato a magazzino (mappale n. **829 sub 4**), posizionato a piano terra del medesimo fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari di cui ai punti **2a** e **2b**).

Rispetto a quanto autorizzato risultava accessibile attraverso un'apertura interna; di fatto è accessibile dallo spazio scoperto comune (mappale n. **829 sub 1**) attraverso un basculante metallico ed una porta metallica posta in corrispondenza del prospetto sud dell'edificio.

Presenta varie difformità rispetto al progetto autorizzato ed in particolare l'area esterna di accesso a tale porzione di fabbricato è stata realizzata mediante ampio scavo di terreno in aderenza al prospetto est dell'edificio; tale scavo abusivo non risulta sanabile a causa delle prescrizioni urbanistiche per tale zona soggetta a vincolo per creep.

Presenta finiture quali pavimenti in lisciata di cemento e pareti in laterizio a vista, non intonacate; ha un'altezza utile interna di ml. 3,10.

L'edificio all'esterno presenta finiture e soluzioni estetiche di sufficiente qualità e con sufficiente stato di manutenzione: pareti intonacate a civile ma non tinteggiate; la copertura è a falde con manto di copertura in tegole.

La forometria del fabbricato risulta difforme rispetto a quanto autorizzato.

L'area esterna risulta in parte in ghiaino ed in parte tenuta a prato.

Nell'area retrostante al fabbricato è presente un manufatto adibito ad accessorio agricolo privo di regolare autorizzazione e non sanabile.

Consistenza:				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione a piano terra	Sup. reale lorda	circa mq. 28,00	0,50	mq. 14,00
Abitazione a piano primo	Sup. reale lorda	circa mq. 118,00	1,00	mq. 118,00
Abitazione a piano sottotetto	Sup. reale lorda	circa mq. 70,00	0,30	mq. 21,00
Terrazza	Sup. reale lorda	circa mq. 107,00	0,15	mq. 16,00
		complessivi mq. 323,00		complessivi mq. 169,00
Magazzini	Sup. reale lorda	circa mq. 195,00	0,40	mq. 78,00
		complessivi mq. 195,00		complessivi mq. 78,00

Stato di manutenzione e conservazione: complessivamente **sufficiente**

APE: Classe **F**

2d) Lotto di terreno agricolo

Trattasi della quota indivisa di 1/9 di lotto di terreno agricolo (mappale n. **810**) posto in aderenza lungo i confini nord, est e sud dell'area circostante il fabbricato di cui ai punti **2a**, **2b** e **2c**.

Su tale lotto di terreno risulta posizionata la percorrenza di accesso dalla pubblica via all'area di pertinenza esclusiva (mappale n. **829**).

Il lotto di terreno, della superficie catastale complessiva di mq. 7.796 è inserito, rispetto alle vigenti normative urbanistiche, in area classificata come Z.T.O. " Ec – Agricola di collina ".

3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali aggiornati

3A) Intera quota di proprietà

Partita catastale attuale intestata al Sig. **XXXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, per l'intera quota della proprietà.

C.F. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2** – Località Ca' del Lupo s.n.c.

Edificio bifamiliare

- mappale n. **829 sub 2** – Cat. A/7 – Cl. 3 – P. T./1° – della consistenza di vani 5 e della superficie catastale totale di mq. 124 (mq. 124 escluse aree scoperte); rendita € 529,37.

Magazzino

- mappale n. **829 sub 3** – Cat. C/2 – Cl. 2 – P. T. – della consistenza di mq. 82 e della superficie catastale di mq. 88; rendita € 114,34.

Magazzino

- mappale n. **829 sub 4** – Cat. C/2 – Cl. 2 – P. T. – della consistenza di mq. 98 e della superficie catastale di mq. 107; rendita € 136,65.

Risultano parti comuni delle unità immobiliari:

- mappale n. **829 sub 1** – (B.C.N.C.: corte comune a tutte le unità immobiliari).

Il fabbricato è inserito su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Montebello Vicentino (VI) al foglio **2** – mappale n. **829** (ente urbano) di superficie catastale complessiva pari a mq. 868 posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 810 su tre lati (stessa proprietà in quota di 1/9); mm. nn. 830 – 808 – 812.

3B) Quota indivisa di 1/9 della proprietà

Partita catastale attuale intestata ai Sigg. **XXXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, **XXXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 30/08/1974, **XXXXXX** nato a Montecchio Maggiore (VI) il 04/12/1966, **XXXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 29/04/1965, **XXXXXX**, nata a Lonigo (VI) il 26/11/1963, **XXXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 07/11/1961, per la quota indivisa di 1/9 ciascuno della proprietà e **XXXXXX**, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936, per la quota indivisa di 1/3 della proprietà.

Lotto di terreno agricolo

C.T. – Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2**

- mappale n. **810** di are 77.96 – vigneto – RDL. € 112,74 RAL € 56,37.

Confini da Nord in senso N.E.S.O.: Strada Ca' del Lupo; mm. nn. 274 – 278; m. n. 197 (stessa proprietà); mm. nn. 361 e 806 (stessa proprietà) – 830 – 829 (stessa proprietà) – 808 – 812 – 804 (stessa proprietà).



estratto di mappa – foglio 2 – mappali nn. **810 – 829**

Situazione storica catastale immobili

Terreni

L'attuale lotto di terreno, mappale n. **829** di are 8.68 (ente urbano) del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI) all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultava individuato ai mappali nn. **232** di are 4.61 (fabbricato rurale) e **233** di are 87.87 (seminativo arborato).

Successivamente gli stessi mappali risultano oggetto rispettivamente di:

- 1) presentazione di " *FRAZIONAMENTO* " del 03/12/1999 in atti dal 06/12/1999 al n. 5529.3/1999 veniva generato, tra gli altri il mappale n. **809** di are 1.90 (fabbricato rurale);
- 2) presentazione di " *FRAZIONAMENTO* " del 03/12/1999 in atti dal 06/12/1999 al n. 5529.4/1999 veniva generato, tra gli altri il mappale n. **811** di are 6.78 (seminativo arborato);
- 3) presentazione di " *VARIAZIONE PER TIPO MAPPALE* " del 28/01/2002 al n. 7.820 di pratica in atti dal 28/01/2002 al n. 1792.1/2002 venivano soppressi e fusi i mappali n. **809** ed **811** e generato l'attuale mappale n. **829** di are 8.68 (ente urbano).

L'attuale lotto di terreno, mappale n. **810** di are 77.96 (vigneto) del foglio **2** del Comune di Montebello Vicentino (VI) all'impianto meccanografico del 31/12/1973 risultava individuato al mappale n. **233** di are 87.87 (seminativo arborato).

Successivamente lo stesso mappale risulta oggetto di presentazione di:

- 1) pratica di " *FRAZIONAMENTO* " del 03/12/1999 in atti dal 06/12/1999 al n. 5529.3/1999 veniva generato, tra gli altri, il mappale n. **810** di are 77.96 (seminativo arborato);
- 2) " *TABELLA DI VARIAZIONE* " del 01/12/2007 con pratica n. VI0033750 in atti dal 29/01/2008 per " *VAR COLT SU DICHIARAZIONE DI PARTE* " con MOD. 29 n. 87/2008 al n. 23.1/2008 il mappale n. **810** di are 77.96 da seminativo arborato veniva classificato come vigneto.

Unità Immobiliari Urbane

Le tre Unità Immobiliari Urbane, mappali nn. **829 sub 2** (abitazione – Cat. A/7), **829 sub 3** (magazzino – Cat. C/2) e **829 sub 4** (magazzino – Cat. C/2) risultano dichiarate all' Ufficio del Territorio di Vicenza a seguito di presentazione di pratica per " *COSTITUZIONE* " del 09/07/2002 al n. 210011 in atti dal 09/07/2002 al n. 3235.1/2002.

4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Attuale proprietario

Relativamente mappale n. 829

Sig. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, per l'intera quota della proprietà del compendio immobiliare, in seguito ad atto di compravendita in data 25/02/2000 ai nn. 162.690/12.210 di rep./racc. del notaio Ottaviano GIAROLO di Vicenza, ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 14/03/2000 al n. 535 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 09/03/2000 ai nn. 5.562 R.G. e 4.029 R.P.

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2** – mappali nn. **809** di are 1.90 (fabbricato rurale) e **811** di are 6.78 (seminativo arborato).

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931.

N.B.: successivamente i mappali individuati ai nn. 809 ed 811 sono stati fusi ed è stato generato l'attuale mappale n. 829.

Relativamente mappale n. 810

Sigg. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 30/08/1974, **XXXXX** nato a Montecchio Maggiore (VI) il 04/12/1966, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 29/04/1965, **XXXXX**, nata a Lonigo (VI) il 26/11/1963, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 07/11/1961, per la quota indivisa di **1/9** ciascuno della proprietà e **XXXXX**, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936, per la quota indivisa di **1/3** della proprietà, in seguito a dichiarazione di successione di **XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931**, apertasi in data 21/04/2009, con atto registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 03/02/2010 al n. 99 vol. 9990, e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 16/03/2010 ai nn. 5.858 R.G. e 3.884 R.P. e successivo atto di accettazione tacita di eredità in data 26/02/2013 ai nn. 153.038/10.660 di rep./racc. del notaio Antonello ANTONIUCCI di Bassano del Grappa (VI), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 13/03/2013 ai nn. 5.098 R.G. e 3.487 R.P.

Riferito limitatamente alla quota indivisa di 1/9 della proprietà del lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Montebello Vicentino (VI) foglio **2** – mappale n. **810** di are 77.96.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931.

Precedenti proprietari

Relativamente ai mappali n. 810 – 829

- Al ventennio il compendio immobiliare, figurava in ditta al Sig. *XXXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931*, in seguito a atto di compravendita in data 01/06/1966 ai nn. 13.352/6.369 di rep./racc. del notaio Italo DIANESE di Lonigo (VI), ivi registrato all'Ufficio del Registro il 18/06/1966 al n. 282 vol. 151 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 22/06/1966 ai nn. 5.496 R.G. e 4.185 R.P.

Riferito all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2** – mappali nn. **232** di are 4.61 (poi mappale n. **809**) e **233** di are 87.87 (poi mappali nn. **810 – 811**).

L'atto risulta a carico del Sig. *XXXXXX, nato a Recoaro Terme (VI) il 02/07/1891*.

5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5a) Titoli urbanistici

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montebello Vicentino (VI) è risultato che il fabbricato, in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente relazione, è stato edificato inizialmente in data antecedente al 01/09/1967, anche se non sono state rinvenute le relative autorizzazioni.

Successivamente è stato oggetto di interventi autorizzati con:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Montebello Vicentino (VI) in data 06/08/1997 al n. **96/250** P.G. relativa a “ *DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RURALE AD USO ABITAZIONE E RICOVERO ATTREZZI* “.

Non risulta rilasciato certificato di abitabilità.

5b) Giudizio di conformità urbanistico–edilizia e catastale

Conformità urbanistico–edilizia:

Le unità immobiliari presentano varie difformità rispetto a quanto autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montebello Vicentino (VI) ed in particolare:

- risulta modificata la sagoma del fabbricato con un aumento medio dell'altezza di circa ml. 0,80 ed un conseguente aumento del volume della porzione di fabbricato pari a circa mc. 100.
- risulta realizzato un accesso esterno al magazzino (mappale n. **829 sub 4**) con modifica dell'area del fabbricato in corrispondenza del prospetto est mediante ampio scavo di terreno; tale scavo abusivo non risulta sanabile a causa delle prescrizioni urbanistiche per tale zona soggetta a vincolo per frane.
- risulta difforme la distribuzione interna dei vani sia a piano terra che a piano primo rispetto al progetto autorizzato;
- risulta realizzato un abbaino sulla copertura non autorizzato;
- risulta difforme la forometria del fabbricato rispetto a quanto autorizzato;
- non risulta rilasciato certificato di agibilità.

Conformità catastale:

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari depositate presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza risultano sostanzialmente conformi a quanto verificato in sede di sopralluogo. Non risulta tuttavia presente la porzione di immobile a piano secondo sottotetto.

5c) Sanabilità e costi

Le difformità riscontrate sono solo parzialmente sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria e nuova planimetria catastale all'Ufficio del Territorio. Non risultano invece sanabili: l'aumento di altezza del fabbricato, la realizzazione dell'abbaino sulla copertura e lo scavo abusivo realizzato per accedere al magazzino (mappale n. **829 sub 4**) a causa delle prescrizioni urbanistiche per tale zona.

Le spese per la regolarizzazione dell'immobile, per quanto sanabile, possono essere quantificate in circa: **€ 5.000,00**, comprensive di oneri e spese tecniche.

Per quanto riguarda le opere abusive non sanabili, sentito anche il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montebello Vicentino, dovrà essere previsto il ripristino di quanto autorizzato. Tale intervento è quantificabile indicativamente in un valore pari a circa **€ 50.000,00**.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

6a) Stato di possesso

Sig. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, per l'intera quota della proprietà, relativamente agli immobili individuati al mappale n. **829**, e quota indivisa di 1/9 relativamente agli immobili individuati al mappale n. **810**. Ulteriori comproprietari del mappale n. **810** risultavano i Sigg. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 30/08/1974, **XXXXX** nato a Montecchio Maggiore (VI) il 04/12/1966, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 29/04/1965, **XXXXX**, nata a Lonigo (VI) il 26/11/1963, **XXXXX**, nato a Lonigo (VI) il 07/11/1961, per la quota indivisa di **1/9** ciascuno della proprietà e **XXXXX**, nata a Montebello Vicentino (VI) il 12/08/1936, per la quota indivisa di **1/3** della proprietà.

6b) Occupazione

Alla data dei sopralluoghi, effettuati in data 19/07/2022, 28/11/2022 e 18/10/2023 alla presenza del Custode Giudiziario, le unità immobiliari inserite nel fabbricato di cui al mappale n. **829** risultavano **occupate** dal Sig. **XXXXX** (**esecutato**); il lotto di terreno di cui al mappale n. **810** risultava **occupato** dal Sig. **XXXXX** (comproprietario per la quota indivisa di 1/9) con contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 19/11/2008, registrato a Vicenza il 20/11/2008 al n 485.

Tale contratto ricomprende ulteriori lotti di terreno risultati nella titolarità del Sig. **XXXXX** ed oggetto del medesimo procedimento esecutivo, ma inseriti in altro lotto di vendita (lotto **002**).

Nel contratto viene precisato che il contratto terminerà improrogabilmente il 10/11/2023.

Risulta presentata in data 05/03/2024 all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza comunicazione di proroga del contratto di locazione registrato in data data 20/11/2008 al n. 485 serie 3T, con nuova data di scadenza al 10/11/2038.

Tale data risulta successiva a quella della trascrizione del pignoramento dei lotti di terreno oggetto della presente procedura del 19/04/2023.

7) REGIME PATRIMONIALE

7A) Alla data della stipula dell'atto di compravendita in data 25/02/2000 ai nn. 162.690/12.210 di rep./racc. del notaio Ottaviano GIAROLO di Vicenza, ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 14/03/2000 al n. 535 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 09/03/2000 ai nn. 5.562 R.G. e 4.029 R.P. il Sig. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, risultava di stato civile celibe, come precisato anche nell'estratto per riassunto di matrimonio.

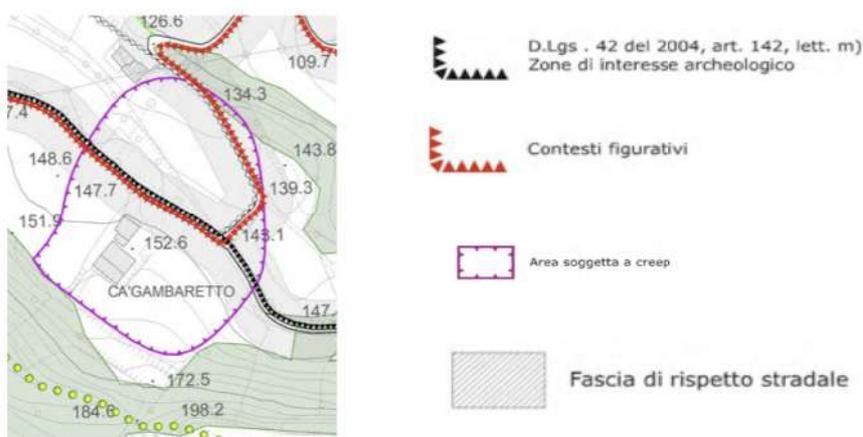
7B) Alla data di apertura della successione di **XXXXX**, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il

14/06/1931, con atto in data 21/04/2009, registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2 in data 03/02/2010 al n. 99 vol. 9990, e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 16/03/2010 ai nn. 5.858 R.G. e 3.884 R.P. il Sig. **XXXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969, risultava coniugato con la Sig.ra **XXXXXX**, nata a Montecchio Maggiore (VI) il 07/03/1973, ma trattavasi di beni personali.

8) OSSERVAZIONI RISPETTO AL PIGNORAMENTO: **NESSUNO**

9) VINCOLI ED ONERI

Vincoli storici-artistici ed ambientali:



I lotti di terreno sono inseriti in area soggetta rispettivamente a:

Mappale n. **829**

- " Vincolo zone di interesse archeologico " rispetto D. Lgs. 42 del 2004, art. 142 lett. G;
- " Fascia di tutela – contesti figurativi ";
- " Fascia di rispetto stradale ": mappale n. **829** (porzione);
- " Fascia di rispetto di 10 ml. dall'idrografia ": mappali n. **107** (porzione) – n. **718** (porzione).
- " Area soggetta a creep ".

Mappale n. **810** (inserito in Z.T.O. " Ec – Agricola di collina ")

- Vincolo " rispetto D. Lgs. 42 del 2004, art. 142 lett. m);
- Vincolo zone di interesse archeologico " rispetto D. Lgs. 42 del 2004, art. 142 lett. G;
- " Vincolo idrogeologico – forestale " rispetto R. D. 3267/1923 del 30/12/1923;
- " Vincolo paesaggistico (art. 7) " rispetto D. Lgs. 42 del 2004 – zona di interesse archeologico;
- " Vincolo sismico (art. 10) " rispetto – O.P.C.M. 3274/2003 – zona 2;
- " Fascia di tutela – contesti figurativi ";
- " Fascia di rispetto stradale (artt. 7 – 11 – 42) " (parte);
- " Area soggetta a creep (art. 25) " (parte).

10) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Vincolo non edificabilità: con atto in data 06/03/1997 al n. 128.994 di rep. del notaio Ottaviano GIAROLO di Vicenza, ivi registrato il 11/03/1997 al n. 773 atti privati, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 02/04/1997 ai nn. 5.445 R.G. e 3.965 R.P., il Sig. XXXXX, nato a S. Giovanni Ilarione (VR) il 14/06/1931, al fine di ottenere il rilascio della Concessione Edilizia n. 96/250 per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale ad uso abitazione di sua proprietà, sottopone a vincolo di non edificabilità i lotti di terreno individuati, tra gli altri, al foglio **2** – mappali nn. **232** – **233** di are 92.48. Nel medesimo atto si obbliga inoltre di non modificare la destinazione d'uso dell'erigendo fabbricato, adibito ad annesso rustico, fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 24 del 05/03/1985.

4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1. *Iscrizioni:*

1. **Iscrizione** ipoteca volontaria (Attiva) a garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 15 a favore della

con sede a (VI) con atto in data 29/04/2010 ai nn. 186.055/11213 di rep./racc. del notaio Luigi LAFASCIANO di Bassano del Grappa (VI), ivi registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate il 12/05/2010 al n. 3.239 atti pubblici ed iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 17/05/2010 ai nn. 10.679 R.G. e 2.153 R.P.

Importo ipoteca € 128.000,00

Importo capitale € 75.000,00

L'iscrizione è a carico del Sig. XXXXX, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969.

Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **3** – m. n. **829 sub 2** (abitazione), m. n. **829 sub 3** (magazzino) e m. n. **829 sub 1** (corte comune).

2. **Iscrizione** ipoteca giudiziale (Attiva), a seguito di verbale di separazione omologato a favore della Sig.ra **XXXXX**, nata a Montecchio Maggiore (VI) il 07/03/1973, iscritta alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 17/09/2014 ai nn. 14.589 R.G. e 2.142 R.P.
Importo ipoteca € 60.000,00
Importo capitale € 60.000,00
L'iscrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969.
Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **3** – m. n. **829 sub 2** (abitazione), e m. n. **829 sub 3** (magazzino).

2. Pignoramenti:

1. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 31/03/2022 al n. 1709/2022 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di

con sede a _____, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 26/04/2022 ai nn. 9.262 R.G. e 6.623 R.P.
La trascrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969.
Beni immobili colpiti: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2** – m. n. **829 sub 2** (abitazione), m. n. **829 sub 3** (magazzino), m. n. **829 sub 4** (magazzino), e m. n. **829 sub 1** (corte comune).
2. Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 30/03/2023 al n. 1676/2023 Cron. dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di

con sede a _____, con atto trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 19/04/2023 ai nn. 8.657 R.G. e 6.216 R.P.
La trascrizione è a carico del Sig. **XXXXX**, nato a Montecchio Maggiore (VI) il 06/03/1969.
Beni immobili colpiti, tra gli altri: quota indivisa di **1/9** di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Montebello Vicentino (VI) – foglio **2** – m. n. **810**.

3. Altre trascrizioni: Nessuna

4. Altre limitazioni d'uso: Non si è a conoscenza dell'esistenza di altre limitazioni d'uso.

11) SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11a) Amministratore Condominiale: il fabbricato non è dotato di Amministratore condominiale.

11b) Spese ordinarie e straordinarie di gestione immobile: non sono note spese ordinarie o straordinarie di gestione dell'immobile.

12) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'

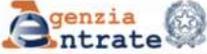
Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, "la borsa immobiliare" edita dalla Camera di Commercio di Vicenza ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate.

Si sono poi valutate le caratteristiche delle unità immobiliari quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione.

Sono stati inoltre considerati i valori espressi alla data odierna, adottando le metodologie comparative con il metodo IVS e più precisamente sono state analizzate le vendite di alloggi ubicati nell'area in cui risultano inserite le unità immobiliari in oggetto.

Le unità immobiliari in esame (Subject) sono inserite in fabbricato localizzato a Montebello Vicentino (VI) in zona R1 " *Extraurbana/ TERRITORIO AGRICOLO AD OVEST DEL PAESE* " a destinazione *Residenziale*.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: MONTEBELLO VICENTINO

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO%20AGRICOLO%20A%20OVEST%20DEL%20PAESE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	710	870	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L			

Spazio disponibile per annotazioni




Si precisa che nell'area di Montebello Vicentino (VI) i valori hanno subito, nell'ultimo anno, un aumento sui prezzi delle vendite immobiliari del 0,94% come da successiva tabella.

A Luglio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.286 al metro quadro, con un aumento del 0,94% rispetto a Luglio 2023 (1.274 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montebello Vicentino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2022, con un valore di € 1.384 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.039 al metro quadro.

TABELLE VALUTAZIONE (COMPARABILI)

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 85.000,00	€ 120.000,00	€ 120.000,00	€ -
Data (mesi)	27/01/2021	22/12/2022	22/05/2023	31/08/2024
Superficie principale (m ²) SEL	150	88	240	118
terrazze/portico (m ²)	12	0	10	53
corte esclusiva (m ²)	0	90	40	640
cantine/soffitte/magazzini (m ²)	0	0	16	226
Bagni	2	1	2	1
Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Ultimo piano	1	0	1	1
Stato di manutenzione (n)	2	8	2	2
Affaccio (n)	2	2	4	3
Box per auto (0-1)	1	1	0	0
sup. commerciale	153,6	97	251	310,9
Rapporti mercantili		Importo		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo		0,94%		
Rapporto mercantile delle terrazze		30%		
Rapporto mercantile della corte esclusiva		10%		
Rapporto mercantile delle cantine		50%		
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 10.000,00		
prezzo medio di un box auto		€ 10.000,00		

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 66,58	euro/mese	
Prezzo data B	€ 94,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 94,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 553,39	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.363,64	euro/m ²	€ 478,09
Prezzo sup. princ. A	€ 478,09	euro/m ²	SEL
Prezzo terrazze/logge	€ 143,43	euro/m ²	
Prezzo corte esclusiva	€ 47,81	euro/m ²	
Prezzo cantine	€ 239,04	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
box auto	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 85.000,00		€ 120.000,00		€ 120.000,00	-
Data (mesi)	43,73	€ 2.911,91	20,6	€ 1.936,40	15,57	€ 1.463,27	31/08/2024
Superficie principale (m ²)	150	-€ 15.298,80	88	€ 14.342,63	240	-€ 58.326,69	118
terrazze/logge (m ²)	12	€ 1.960,16	0	€ 2.533,86	10	€ 2.055,78	53
corte esclusiva	0	€ 30.597,61	90	€ 26.294,82	40	€ 28.685,26	640
cantine/soffitte/magazzini (m2)	0	€ 54.023,90	0	€ 54.023,90	16	€ 50.199,20	226
Stato di manutenzione (n)	2	€ 0,00	8	-€ 60.000,00	2	€ 0,00	2
Box per auto	1	-€ 10.000,00	1	-€ 10.000,00	0	€ 0,00	0
Ultimo piano	1		0		1		1
Affaccio (n)	2		2		4		3
Prezzi corretti		€ 149.194,78		€ 149.131,62		€ 144.076,81	
		VALORE MEDIO		€ 147.467,74		3,6%	DIVERGENZA
						100,0%	

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare residenziale da considerarsi è quello medio tra quelli analizzati pari a: **€ 147.467,74** che si arrotonda ad **€ 147.500,00**.

Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

Per quanto riguarda il lotto di terreno agricolo (mappale n. 810 di are 77.96) si è tenuto conto di quanto segue:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO
<p>Premesse <i>Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).</i> <i>La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.</i></p>
<p>Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA), simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.</p>
<p>Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato; 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione; 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo; 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati; 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali; 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza; 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene. 8) Conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.
L'INCOSTITUZIONALITÀ DEI VAM
<p>"Con la sentenza del 10 giugno 2011 n.181 in commento la Corte Costituzionale, proseguendo nell'opera di adeguamento del diritto interno alle prescrizioni della CEDU, già intrapresa con le sentenze nn. 348 e 349 del 2007, dichiara incostituzionale l'art. 5-bis, comma 4, del D.L. 11 luglio 1992 n.333, criterio per l'indennizzo dei suoli agricoli o non edificabili basato sulla determinazione del relativo valore agricolo medio. La Consulta prende ancora una volta le mosse dai principi espressi dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo secondo cui il Protocollo n. 1 della Convenzione EDU impone che il ristoro dovuto al proprietario debba, di regola, coincidere con l'intero valore del bene espropriato salvo i casi in cui la procedura espropriativa sia diretta a realizzare obiettivi generali di riforma economica o di giusta... <u>OMISSIS</u> ...RLF. Tali principi, a detta della Consulta, valgono tanto per i suoli edificabili che per quelli agricoli o non edificabili. In entrambi i casi l'indennizzo può rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo valore del bene solo se ne rispecchia tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento. Il cd. VAM, a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato. Invero, non è solo il tipo di coltura praticato che, secondo la Corte costituzionale, può valere a determinare il valore di mercato del terreno agricolo, a ciò concorrendo anche altre caratteristiche concrete quali la sua esposizione, fertilità, forma, giacitura, irrigazione, accessibilità, ampiezza, localizzazione."</p>

TABELLA DI VALUTAZIONE

IMMOBILE DA VALUTARE - TERRENI AGRICOLI Fg. 2						
Comune di :	MONTEBELLO VICENTINO		Ubicazione	Località Cà Del Lupo		
						
Descrizione	Terreni Agricoli		Ubicazione	Pianeggiante - Collinare		
Tipologia	Terreno agricolo siti in zona Z.T.O. "Ec" - Agricola di collina in parte <u>boscate</u> , con vincolo idrogeologico - forestale; zona con Fragilità: in parte area soggetta a <u>creep</u> e in parte di fragilità storico - archeologica, come da CDU del 12.01.2024. Il campo in zona collinare con terreno poco profondo, di tessitura prevalentemente argillosa e con struttura compatta è coltivato a vigneto. Ha una conformazione piuttosto regolare che segue quello che è l'andamento del terreno e l'accesso più comodo avviene attraverso la contrada Cà Del Lupo.					
Dati Censuari	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	MONTEBELLO VICENTINO	2	810	Vigneto	7.796,00	€ 112,74
	TOTALE				7.796,00	€ 112,74
Grado di Fertilità	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SAU Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. vigneto	VIG	7.796,00	100%	7.796,00	Quantitativa
	Sup. tare produttive	STP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
Superficie commerciale					7.796,00	Mq.
Attuali Intestati	_____ nato a MONT. MAGG. il 30.08.1974 proprietà per 2/18					
	_____ nato a MONT. MAGG. il 04.12.1966 proprietà per 2/18					
	_____ nato a LONIGO il 07.11.1961 proprietà per 2/18					
	_____ nato a LONIGO il 29.04.1965 proprietà per 2/18					
	_____ nata a LONIGO il 26.11.1963 proprietà per 2/18					
	_____ nato a MONT. MAGG. il 06/03/1970 proprietà per 2/18					
	_____ a MONTEBELLO VIC. il 12/08/1936 proprietà per 1/3					
Provenienza dato	DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE del 21.04.2009 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9.990 n. 99 registrato in data 03.02.2010 - SUCCESSIONE DI _____ Voltura n. 2502.1/2010 - Pratica n. VI0039528 in atti dal 17.02.2010					
Data formazione prezzo	04/09/2024					
Fabbricati Rurali	NO					

VALORE TERRENI AGRICOLI

Il comune di Montebello Vicentino ha una superficie di kmq 21,43 si trova a una altitudine media di m. 53 ed è abitato da 6.290 e dista circa 21 km da Vicenza. L'economia è principalmente industriale. Sul territorio si produce il vino Doc "COLLI BERICI", il vino doc "Lessini Durello", il vino doc "Vicenza" e il vino DOCG "Recioto di Gambellara". Confina con i comuni di Brendola, Gambellara, Lonigo, Montecchio Maggiore, Montorso Vicentino, Ronca (VR), Sarego e Zermeghedo. Il valore viene calcolato moltiplicando il valore massimo per dei coefficienti agronomici (fonte Antonio Jovine provincia di Vicenza ed. exeo).

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Vigneto	L840B	75.000,00 €	125.000,00 €
Fertilità: il terreno è umifero, profondo, tessitura idonea al trattenimento dell'acqua, con produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime della zona;		Buona	0,975
Accesso: avviene con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml. 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane).		Sufficiente	0,975
Densità: gli alberi sono disposti in sestri regolari ma con densità inferiore almeno del 50% della densità ordinaria (n. piante per ettaro).		Bassa	0,90
Esposizione: il terreno beneficia dell'irraggiamento solare, in relazione all'orientamento rispetto ai quattro punti cardinali ed presenza di colline nell'intorno, non subisce fenomeni negativi all'esposizione a venti, che pregiudichino le coltivazioni ordinarie.		Buona	1,00
Età: il soprassuolo ha un'età intermedia del ciclo vegetativo e la produzione è attestata sul livello medio;		Piena Maturità	1,00
			106.945,31 €
		Valore/m ²	10,69 €
		Superficie	7796,00
Valore mercato area AGRICOLA a Vigneto		=	83.374,57 €
		Valore Totale Terreni	83.374,57 €

VALORE DI MERCATO		
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO		
<p>Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.</p>		
<p>La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile</p>		
$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$		
Comune	Terreni agricoli	
MONTEBELLO VICENTINO	Vigneto	€ 83.374,57
AGGIUNTE		
Totale = €		
-		
DETRAZIONI		
€		
-		
Totale = €		
-		
Valore di Mercato = €		
83.374,57		
arrotondato a €		
83.400,00		

VALORE VIGNETO		
		
VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023 COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI)		
Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
VIGNETO	75000	125000
ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE <small>Mediante algoritmo approntato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle attive selezionate caratteristiche del terreno:</small>		
Vigneto		
Fertilità	BUONA	
Accesso	SUFFICIENTE	
Densità	BASSA	
Esposizione	BUONA	
Età	PIENA MATURITÀ	
€ 106.945/ha		

Fonti di informazione

Fonti di informazione Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Montebello Vicentino (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali.

Giudizio di vendibilità

Gli immobili presentano uno scarso grado di vendibilità per la consistenza, la posizione delle unità immobiliari, l'entità degli abusi verificati e la vendita del lotto di terreno in quota.

VALUTAZIONE

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
Porzione edificio bifamiliare con magazzini e terreno esclusivo	mq. 247,00	€ 147.500,00	€ 147.500,00

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (quota 1/9)
Lotto di terreno agricolo	mq. 7.796,00	€ 83.400,00	€ 9.270,00

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO 001) € 230.900,00

VALORE DELLA QUOTA DI SPETTANZA DELL'ESECUTATO € 156.770,00

VALORE DEL FABBRICATO (mm.nn. 829 sub 1 – 2 – 3 – 4) € 147.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e ripristino situazione autorizzata **€ 55.000,00**

VALORE DEL FABBRICATO DETRATTE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE € 92.500,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:	€ 13.900,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Prezzo base d'asta del fabbricato (mm.nn. 829 sub 2 – 3 – 4)	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.):	€ 78.600,00
Offerta minima fabbricato	
Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.):	€ 59.000,00
VALORE DELLA QUOTA DI SPETTANZA ALL'ESECUTATO DEL LOTTO AGRICOLO (m.n. 810)	€ 9.270,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.390,00
Riduzione del valore del 5% sulla vendita di una sola quota del lotto di terreno (mappale n. 810) in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 400,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Prezzo base d'asta del lotto di terreno (quota 1/9)	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.):	€ 7.500,00
Offerta minima lotto di terreno (quota 1/9)	
Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.):	€ 5.600,00
Prezzo base d'asta complessivo del lotto di vendita 001	€ 86.100,00
Offerta minima complessiva del lotto di vendita 001	
Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.):	€ 64.600,00

PUBBLICITÀ

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

Si consiglia inoltre di inviare una mail o fax della pubblicazione alle agenzie immobiliari locali e ai professionisti della zona (Arch. Geom. e Ing.) ed inoltre un avviso ai proprietari confinanti.

Relazione lotto **001** creata in data 05/09/2024

il perito
Arch. Sofia Pacchin
