



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 131/2025 RGE

ELABORATO PERITALE – AGG. LUGLIO 2026

AI SENSI DELL'ART. 173 BIS D.A. C.P.C., COME MODIFICATO PER EFFETTO DEL D.L. 83/2015

LOTTO N. 01



IDENTIFICAZIONE BENI:	PORZIONE DI BIFAMILIARE CON GARAGE VIA KENNEDY N.02 - COMUNE MONTORSO VICENTINO (VI)
DIRITTO:	PROPRIETÀ 1/1
DATI CATASTALI:	FG 07; PART. N. 278 SUB.01; SUB.03
GIUDICE:	DOTT. MARIA ANTONIETTA ROSATO
CREDITORE PROCEDENTE:	
ESECUTATO:	
UDIENZA EX ART.569 C.P.C.:	
ESPERTO STIMATORE:	ARCH. MARCO DELLAI ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968 C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243 STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N.27 - TEL.: 3387156566 MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT
CUSTODE GIUDIZIARIO:	IVG VICENZA



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ES.IMM.	N. 131/2025
PROMOSSA DA:	
CONTRO	
GIUDICE:	DOTT. MARIA ANTONIETTA ROSATO
UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:	
ESPERTO STIMATORE:	ARCH. MARCO DELLAI
DIRITTO PIGNORATO (PAG.7):	PROPRIETÀ 1/1
EVENTUALI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI (PAG. 7):	NO
TIPOLOGIA BENE PIGNORATO (PAG. 7):	PORZIONE DI BIFAMILIARE CON GARAGE
UBICAZIONE (PAG. 7):	COMUNE DI MONTORSO VICENTINO (VI) VIA KENNEDY N.02
DATI CATASTALI ATTUALI DEI BENI (PAG.10):	
COMUNE DI MONTORSO VICENTINO (VI)	
CATASTO FABBRICATI	
PROPRIETÀ:	
• FG. 07; MAPP. N. 278; SUB. 01; CAT. C/6; CL. 2; CONSIST. 15 MQ; SUP. CAT. MQ 15; RENDITA € 14,72; VIA KENNEDY N.02; PIANO T; • FG. 07; MAPP. N. 278; SUB. 03; CAT. A/2; CL. 2; CONSIST. 7 VANI; SUP. CAT. MQ 135; RENDITA € 542,28; VIA KENNEDY N.02; PIANO T, 1°;	
METRI QUADRI (PAG. 7):	M² 228,00
STATO DI MANUTENZIONE (PAG. 7):	DISCRETO
DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (PAG. 11):	<i>il pignoramento è stato chiesto e trascritto su 1/1 della piena proprietà dei beni, in capo a Si precisa che come riportato nell'atto d'acquisto e nelle visure catastali, i beni risultano intestati per 1/1 della nuda proprietà in capo all'esecutato e per 1/1 del diritto di abitazione in favore di</i>
SITUAZIONE URBANIST. / EDILIZIA/CATASTALE - IRREGOLARITÀ/ABUSI (PAG. 13):	DIFFORMITÀ DISTRIBUZIONE INTERNE, COMPLETAMENTO DI LAVORI, DIFFORMITÀ DELLA MAPPA CATASTALE CHE NON RAPPRESENTA IL PARCHEGGIO PUBBLICO, DIFFORMITÀ NELLE SCHEDE CATASTALI
VALORE LORDO DI MERCATO, (PAG. 19):	
LOTTO 1 – TOTALE € 186.914,59 (VALORE DI MERCATO DEI BENI)	
DATE/VALORI COMPARABILI REPERITI (PAG.18):	ANNO 2024-2025 (VEDI ALL. 07)
VALORE DI VENDITA FORZATA PROPOSTO (08):	
LOTTO 1 € 142,000/00 (VALORE A BASE D'ASTA DEI BENI)	
VALORE DEL DIRITTO D'ABITAZIONE PROPOSTO (08):	
LOTTO 1 € 21,500/00 (VALORE A BASE D'ASTA DEI BENI)	



VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ PROPOSTO (08):

LOTTO 1 € 120.500/00 (VALORE A BASE D'ASTA DEI BENI)

VALORE DEBITO: € 136.000,00

OCCUPAZIONE (PAG. 10): **ESECUTATO**

TITOLO DI OCCUPAZIONE (PAG. 10): **PROPRIETARIO**

ONERI (PAG.22):

APE (PAG. 10): **SI**

PROBLEMI PARTICOLARI - INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ (PAG. 21):

- **L'IMMOBILE PRESENTA DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE** (VEDI DIFFORMITÀ EDILIZIA) che devono essere sanate con richiesta di NUOVA AUTORIZZAZIONE, NUOVO ACCATASTAMENTO, RICHIESTA ABITABILITÀ;
- **La MAPPA CATASTALE** riporta una rappresentazione grafica che non è quella reale, in quanto su porzione di tale Particella vi è un PARCHEGGIO PUBBLICO di cui non risulta alcun documento che ne certifichi lo stato di fatto. Il comune su richiesta del sottoscritto non ha fornito alcun chiarimento né ha rilasciato alcuna dichiarazione in merito.

Tutti i proprietari dell'attuale PARTICELLA 278 dovranno procedere ad un frazionamento per l'individuazione della porzione a PARCHEGGIO e successivamente fare un atto di cessione al Comune di Montorso Vicentino.

- **LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE SCHEDE CATASTALI** non raffigura lo stato reale dei luoghi, in quanto nel tempo sono stati realizzati degli interventi di ampliamento, tutti regolarmente autorizzati ma non accatastati (**vedi all.05**) A ultimazione lavori si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento.
- **IL PIGNORAMENTO** è stato chiesto e trascritto su 1/1 della piena proprietà dei beni, in capo a Si precisa che come riportato nell'atto d'acquisto e nelle visure catastali, i beni risultano intestati per 1/1 della nuda proprietà in capo all'esecutato e per 1/1 del diritto di abitazione in favore di

- **SI RIPORTA QUANTO TRASCRITTO NELL'ATTO DI ACQUISTO AL PUNTO 4):** "La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che ai sensi dell'art. 01 comma 20 della legge 24.12.1993 n. 560, gli immobili oggetto del presente atto non possono essere alienati, anche parzialmente, né potrà essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto.

In caso di cessione dello stesso l'A.T.E.R. ha diritto di prelazione. (Costo estinzione diritto di prelazione € 6.905,20 - vedi all. 14 compreso nell'abbattimento del 20% del valore di stima previsto);

Gli atti compiuti in violazione di tali norme sono nulli".

- **SI SOTTOLINEA QUANTO SEGUE L'ART. 1 COMMA 376 DELLA LEGGE 30.12.2020 N. 178** prevede quanto segue:
Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.

LOTTE (PAG.21): 01

PRECISAZIONI: SUL PERIMETRO DELL'INCARICO DEMANDATA ALL'ESPERTO STIMATORE. L'INCARICO NON RIGUARDA RILIEVI TOPOGRAFICI, STRUTTURALI, PROSPETTICI, DELL'IMPIANTISTICA, AMBIENTALI, ANALISI E/O VERIFICHE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO, PARTI CONDOMINIALI E/O ALTRI ACCERTAMENTI ESTRANEI AL BENE PIGNORATO, IN QUANTO LE VERIFICHE SONO DOCUMENTALI, FOTOGRAFICHE E A VISTA, SALVO IL RILIEVO PLANIMETRICO PER LA VERIFICA DELLA CONSISTENZA DEI SOLO IMMOBILI PIGNORATI, SIA PER LA STIMA CHE PER IL CONFRONTO DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE. LE SOMME PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE SONO PRESUNTE IN BASE AL MINOR COSTO MEDIO CONSIDERANDO RIPRISTINI E/O SANATORIE AMMESSE, CONSIDERANDO ANCHE CHE I COMUNI POSSONO APPLICARE LE SANZIONI DA UN MINIMO AD UN MASSIMO PREVISTO PER LEGGE, CHE SPETTA AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA BASE DI UNA PUNTUALE PRATICA PRESENTATA IN COMUNE E PRESSO GLI EVENTUALI ALTRI ENTI PUBBLICI INTERESSATI. PER I TERRENI E LE AREE SCOPERTE I PERIMETRI EDIFICI E LE CONSISTENZE DERIVANO DAI DOCUMENTI CATASTALI OD EDILIZIE ED OGNI PUNTUALE VERIFICA DEI CONFINI CATASTALI/REALI ANCHE CON AUSILIO DI STRUMENTI TOPOGRAFICI NON È PREVISTO NELL'INCARICO E COMPETERÀ ALL'AGGIUDICATARIO, CHE DOVRÀ CONSIDERARE PREVENTIVAMENTE TALE STATO DEL BENE.

SI RIBADISCE CHE LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA VERRÀ ESEGUITA SULLA BASE DEI DOCUMENTI DISPONIBILI E REPERITI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E NON COMPRENDE, IN QUANTO COMPORTANO RILIEVI ALTIMETRICI E TOPOGRAFICI, LA VERIFICA DEI CONFINI, LA POSIZIONE DEL FABBRICATO RISPETTO AL LOTTO DI PERTINENZA, LE DISTANZE TRA I FABBRICATI, L'ALTEZZA E IL VOLUME DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA, IL RILIEVO PUNTUALE DELLO STATO DI FATTO E I RILIEVI TOPOGRAFICI DELLE AREE; SARÀ ESEGUITO SOLAMENTE UN RILIEVO SOMMARIO DELLA CONSISTENZA FISICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE AL FINE DI EVIDENZIARE/RILEVARE EVENTUALI DIFFORMITÀ PLANIMETRICHE.



NEL CASO DI UNITÀ INSERITE IN CONTESTI IMMOBILIARI CONDOMINIALI LE VERIFICHE NON SARANNO ESTESE ALLE PARTI COMUNI E ALLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI.

GLI SCHEMI GRAFICI PREDISPOSTI PER EVIDENZIARE LE DIFFERENZE INDICHERANNO SOLO LE PRINCIPALI DIFFORMITÀ RISCONTRATE ALLO SCOPO DI RAPPRESENTARLE VISIVAMENTE.

NON SONO RICHIESTE VERIFICHE DELLA PARTE STRUTTURALE ED IMPIANTISTICA, NÉ DEL RISPETTO ALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA DI TECNICHE COSTRUTTIVE, DI ANTISISMICA, DI ACUSTICA, DI CONTENIMENTO ENERGETICO, DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E RELATIVA ALL'ACCESSIBILITÀ E ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

L'ACQUISTO ALL'ASTA AVVIENE A CORPO E NON A MISURA (EVENTUALI DIFFERENZE DI CONSISTENZA NON DARANNO LUOGO A VARIAZIONI DI PREZZO), COME VISTO E PIACIUTO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA IL BENE, SENZA GARANZIA PER VIZI E DIFETTI (ART. 2922 DEL C.C.), SIA VISIBILI CHE OCCULTI, CON LE RELATIVE SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, DI FATTO E DI DIRITTO ESISTENTI, IL TUTTO RICOMPRESO ALL'INTERNO DELLA RIDUZIONE PERCENTUALE FORFETTARIA OPERATA IN SEDE DI VALUTAZIONE.

IN TALE RIDUZIONE DEVONO INTENDERSI RICOMPRESI ANCHE GLI ONERI E LE SPESE RELATIVI AD EVENTUALI ALTRI ABUSI/DIFFORMITÀ NON PRETTAMENTE RELATIVI ALLE UNITÀ 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.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI	7
3.2	DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI	7
3.3	CONFINI N-E-S-O	7
3.4	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI	8
3.5	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	10
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	10
4.1	POSSESSO	10
4.2	TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	10
5.	ASPETTI CATASTALI	10
5.1	VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI (VEDI ALL.04)	10
5.2	INTESTATARI CATASTALI STORICI	11
5.3	OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	11
5.4	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE	11
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	13
6.1	ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI	13
7.	ASPETTIE URBANISTICO- EDILIZI	13
7.1	TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ (VEDI ALL. 06)	13
7.2	ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI (VEDI ALL. 05)	14
7.3	VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI	14
7.4	DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 09):	15
7.5	PERIMETRO DEL “MANDATO”	15
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	15
8.1	ONERI E VINCOLI	15
8.2	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 10.03.2026)	17
8.3	ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	17
9.	SUOLO DEMANIALE	18
10.	USO CIVICO O LIVELLO	18



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	18
11.1	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI.....	18
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	18
12.1	METODO DI VALUTAZIONE	18
12.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO (VEDI ALL. N. 07)	19
12.3	DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (VEDI ALL. N.11).....	20
12.4	CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	20
12.5	GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'	21
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	21
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	21
14.1	DATI RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI (VEDI ALL. N. 12).....	21
14.2	STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (VEDI ALL. N. 12).....	21
15.	LOTTI	21
16.	OSSERVAZIONI FINALI	21
16.1	INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:	21
17.	ALLEGATI	22



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 17.07.2025 – 17.12.2025;
 -DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 13.01.2026;
 -DATA UFFICI COMUNALI: 13.01.2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Il bene è costituito da: porzione di bifamiliare articolata su due piani fuori terra, un garage al piano terra, più un giardino esclusivo che si sviluppa su tre lati del fabbricato.

PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



3.2 DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

COMUNE DI MONTORSO VICENTINO (VI)

CATASTO FABBRICATI

PROPRIETÀ:

DIRITTO D' ABITAZIONE;
 NUDA PROPRIETÀ 1/1

- FG. 07; MAPP. N. 278; SUB. 01; CAT. C/6; CL. 2; CONSIST. 15 MQ; SUP. CAT. MQ 15; RENDITA € 14,72;
 VIA KENNEDY N.02; PIANO T;
- FG. 07; MAPP. N. 278; SUB. 03; CAT. A/2; CL. 2; CONSIST. 7 VANI; SUP. CAT. MQ 135; RENDITA € 542,28;
 VIA KENNEDY N.02; PIANO T, 1°.

Si sottolinea che:

- *La mappa catastale riporta una rappresentazione grafica che non è quella reale, in quanto su porzione di tale Particella vi è un PARCHEGGIO PUBBLICO di cui non risulta alcun documento che ne certifichi lo stato di fatto. Il comune su richiesta del sottoscritto non ha fornito alcun chiarimento né ha rilasciato alcuna dichiarazione in merito. Tutti i proprietari dell'attuale PARTICELLA 278 dovranno procedere ad un frazionamento per l'individuazione della porzione a PARCHEGGIO e successivamente fare un atto di cessione al Comune di Montorso Vicentino dello stesso (VEDI ALL.02).*
- *La rappresentazione grafica delle schede catastali non raffigura lo stato reale dei luoghi, in quanto nel tempo sono stati realizzati degli interventi di ampliamento, tutti regolarmente autorizzati ma non accatastati (VEDI ALL.05);*
- *Il pignoramento è stato chiesto e trascritto su 1/1 della piena proprietà dei beni, in capo a*
Si precisa che come riportato nell'atto d'acquisto e nelle visure catastali, i beni risultano intestati per 1/1 della nuda proprietà in capo all'esecutato e per 1/1 del diritto di abitazione in favore di

3.3 CONFINI N-E-S-O

PARTICELLA 278

A NORD: VIA L. DA PORTO;

A EST: VIA KENNEDY;

A SUD: MAPP. 670;



A OVEST: MAPP.1051, 1052,1048

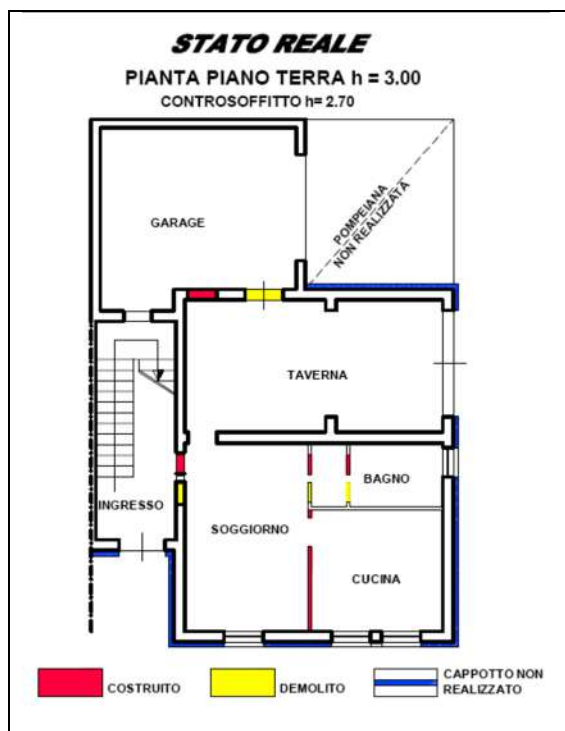
3.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L'immobile oggetto di stima è costituito da: un'abitazione porzione di bifamiliare articolata su due piani fuori terra, un garage adiacente all'abitazione, un giardino di uso esclusivo che si sviluppa su tre lati della costruzione.

L'ABITAZIONE si sviluppa come segue (**VEDI ALL. 05**):

-PIANO TERRA: ingresso con le scale di accesso al piano primo, soggiorno, cucina, bagno con antibagno, taverna dove si trova una porta che dà accesso al garage.

Si sottolinea che attualmente il vano indicato come cucina viene utilizzato come camera.

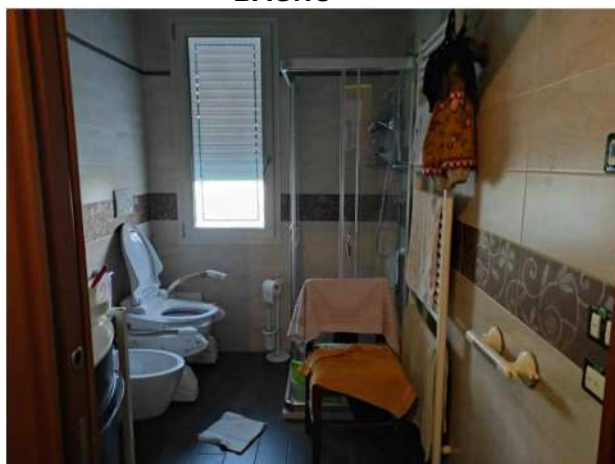


Sono state riscontrate delle modeste difformità sulla posizione di alcune porte e su alcuni divisori interni. Attualmente non è stato realizzato il cappotto esterno previsto nel progetto autorizzato.

SOGGIORNO



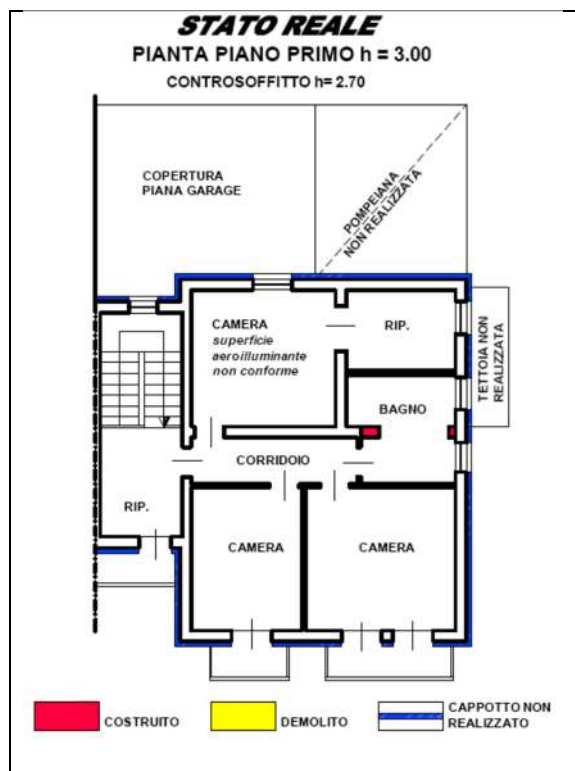
BAGNO



-PIANO PRIMO: un ballatoio di smonto delle scale, un corridoio, tre camere una dotata di un ripostiglio, un bagno, tre piccoli terrazzini.

Si sottolinea che attualmente una camera viene utilizzata come soggiorno e sul ripostiglio adiacente è stata ricavata una cucina



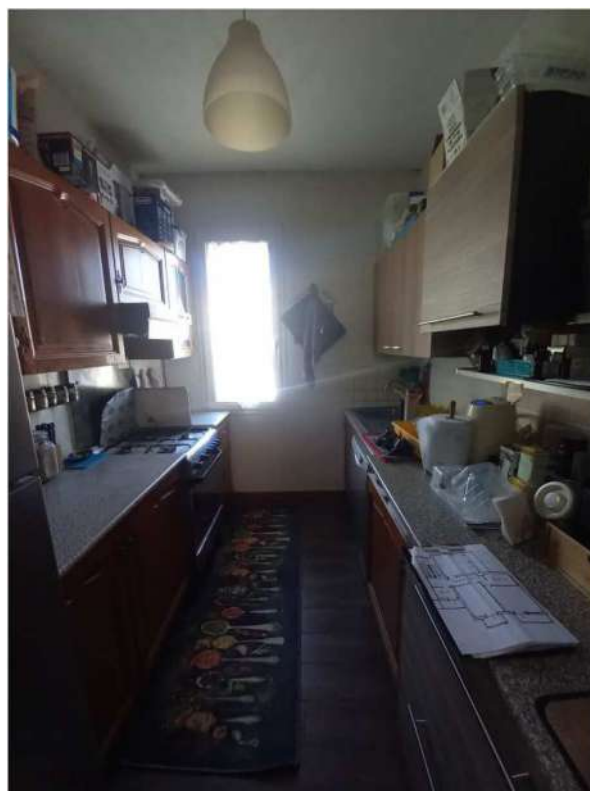


Sono state riscontrate delle modeste difformità sulle spalle del bagno e all'attualità non è stato realizzato il cappotto esterno previsto nel progetto autorizzato.

CAMERA TRASFORMATA IN SOGGIORNO



RIPOSTIGLIO TRASFORMATO IN CUCINA



Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- serramenti esterni in alluminio con vetrocamera;
- tapparelle in alluminio;
- porte interne in legno tamburato;



- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Gli impianti presenti sono:

- impianto di riscaldamento a gas metano a pavimento;
- impianto elettrico;
- impianto antifurto con sensori sulle finestre;
- impianto fotovoltaico da 4,5 KW

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta **discreto**.

La superficie commerciale dell'unità è la seguente:

- piano terra di mq 93,00 circa con altezza interna di ml 2,75 circa. L'altezza interna autorizzata è ml 3,00 ma attualmente è stato realizzato un controsoffitto a ml 2,75;
- piano primo di mq 93,00 circa, con altezza interna ml 2,75 circa, più 5,00 mq di terrazze. L'altezza interna autorizzata è ml 3,00 ma attualmente è stato realizzato un controsoffitto a ml 2,75;

Le superfici sopra indicate sono commerciali calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

IL GARAGE è posto sul lato ovest ed è costituito da una costruzione indipendente adiacente all'abitazione.

Le finiture comprendono:

- pavimenti in piastrelle;
- basculante sezionale.

La superficie commerciale è di mq 30,00

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in uno stato di conservazione e manutenzione DISCRETO.

In base all'ultimo progetto autorizzato devono essere ancora ultimati alcuni lavori quali: il cappotto esterno, la pompeiana e una piccola tettoia.

3.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare rientra in **CLASSE ENERGETICA E (VEDI ALLEGATO 11)**

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 POSSESSO

- 1)
- 2)

DIRITTO D' ABITAZIONE;
NUDA PROPRIETÀ 1/1

4.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sig.ra

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI (VEDI ALL.04)

COMUNE DI MONTORSO VICENTINO (VI)

CATASTO FABBRICATI

- **Fg. 07; MAPP. N. 278; SUB. 01;** CAT. C/6; CL. 2; CONSIST. 15 MQ; SUP. CAT. MQ 15; RENDITA € 14,72;
VIA KENNEDY N.02; PIANO T;
- **Fg. 07; MAPP. N. 278; SUB. 03;** CAT. A/2; CL. 2; CONSIST. 7 VANI; SUP. CAT. MQ 135; RENDITA € 542,28;
VIA KENNEDY N.02; PIANO T, 1°.

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO TERRENI

Fg 07 MAPPALE 278 ENTE URBANO DI AREA 1.160



La mappa catastale riporta una rappresentazione grafica che non è quella reale, in quanto su porzione di tale Particella vi è un PARCHEGGIO PUBBLICO di cui non risulta alcun documento che ne certifichi lo stato di fatto. Il comune su richiesta del sottoscritto non ha fornito alcun chiarimento né ha rilasciato alcuna dichiarazione in merito.

Tutti i proprietari dell'attuale PARTICELLA 278 dovranno procedere ad un frazionamento per l'individuazione della porzione a PARCHEGGIO e successivamente fare un atto di cessione al Comune di Montorso Vicentino dello stesso **(VEDI ALL.02)**.

-All'impianto meccanografico del 31.09.1972 il bene era individuato al mapp.278 SEMIN. ARBOR. di aree 63.40

-Con FRAZIONAMENTO del 19/11/1970 in atti dal 27/03/1981 (n. 30680) il mapp. 278 SEMIN. ARBOR diventa di aree 10.60

-Con TIPO MAPPALE del 29/07/1980 Pratica n. 539034 in atti dal 28/11/2001 APP. 18000/2001 (n. 58222.1/1980) il mapp. 278 diventa ENTE URBANO di aree 11.60 per la soppressione del mapp. 285.

CATASTO FABBRICATI

FG 02 MAPPALE 278 SUB 3 CAT. A/2

-Dati derivanti da: RIF. PROT. 34/80

-VARIAZIONE del 27/08/1980 in atti dal 06/05/1997 ATTRIBUZIONE MAPP. SUB. E CLASS. (n. 32.1/1980) Annotazione rif. Prot.34/80;

-VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

-VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

FG 02 MAPPALE 278 SUB 1 CAT. C/6

-Dati derivanti da: RIF. PROT. 32/80

-VARIAZIONE del 27/08/1980 in atti dal 06/05/1997 ATTRIBUZIONE MAPP. SUB. E CLASS. (n. 32.1/1980) Annotazione rif. Prot.32/80;

-VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

-VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

5.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Dal 27 08.1980 al 25.06.1997 il bene era intestato:

Dal 25.06.1997 ad oggi il bene è intestato:

DIRITTO D' ABITAZIONE;
NUDA PROPRIETÀ 1/1

5.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Dalla verifica tra gli atti di pignoramento, le note di trascrizione, l'atto di acquisto e dati catastali, non vi è completa corrispondenza in quanto l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione fanno riferimento alla **piena proprietà 1/1** in capo a _____ mentre sia nell'atto d'acquisto che nelle visure catastali vi è anche il **diritto d'abitazione per 1/1** a favore di _____

5.4 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

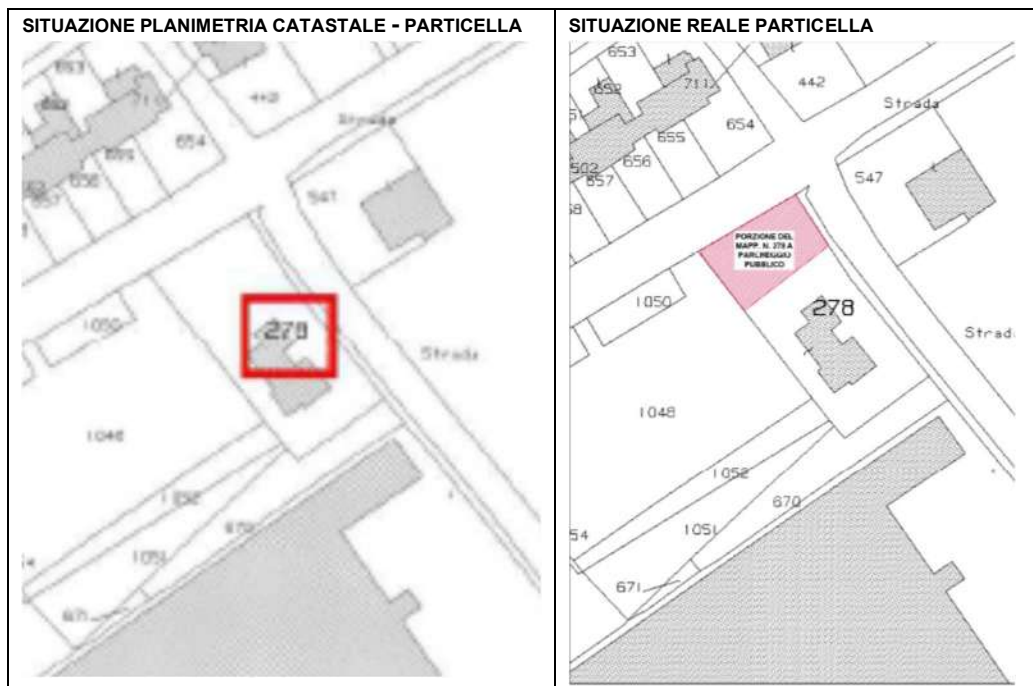
MAPPA:

• **NON CORRETTA**

LA MAPPA CATASTALE RIPORTA UNA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA CHE NON È QUELLA REALE, IN QUANTO SU PORZIONE DI TALE PARTICELLA VI È UN PARCHEGGIO PUBBLICO DI CUI NON RISULTA ALCUN DOCUMENTO CHE NE CERTIFICHINO LO STATO DI FATTO. IL COMUNE SU RICHIESTA DEL SOTTOSCRITTO NON HA FORNITO ALCUN CHIARIMENTO NÉ HA RILASCIATO ALCUNA DICHIARAZIONE IN MERITO.

TUTTI I PROPRIETARI DELL'ATTUALE PARTICELLA 278 DOVRANNO PROCEDERE AD UN FRAZIONAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLA PORZIONE A PARCHEGGIO E SUCCESSIVAMENTE FARE UN ATTO DI CESSIONE AL COMUNE DI MONTORSO VICENTINO DELLO STESSO. **(VEDI ALL.02)**;





Si dovrà provvedere a frazionare il terreno e intestare la porzione di parcheggio pubblico al Comune

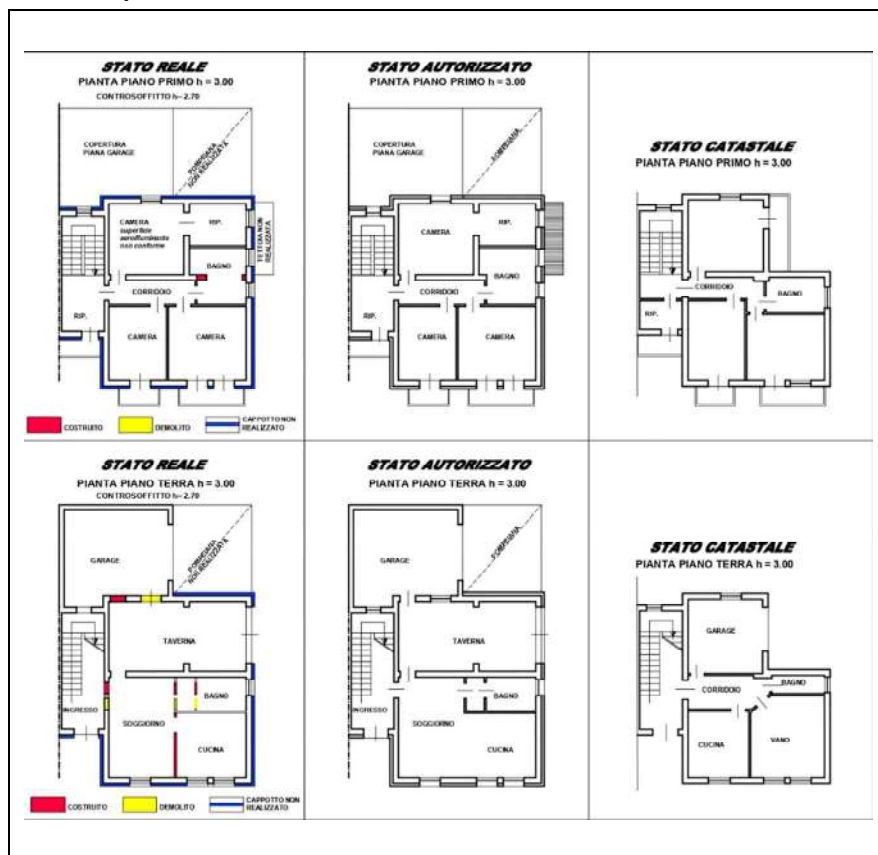
ELABORATO PLANIMETRICO:

- NON PRESENTE.

SCHEDA CATASTALE:

- **NON CORRETTA:**

LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE SCHEDE CATASTALI NON RAFFIGURA LO STATO REALE DEI LUOGHI, IN QUANTO NEL TEMPO SONO STATI REALIZZATI DEGLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO, TUTTI REGOLARMENTE AUTORIZZATI MA NON ACCATASTATI (**VEDI ALL.05**) A ULTIMAZIONE LAVORI SI DOVRÀ PROCEDERE AD UN NUOVO ACCATASTAMENTO.



VISURE:

- NON CORRETTE.

LE VISURE CATASTALI FANNO RIFERIMENTO ALLA CONSISTENZA IMMOBILIARE DELLE UNITÀ PRIMA CHE ESSE SUBISSERO GLI INTERVENTI DI AMPLIAMENTO E O MODIFICA, PERTANTO DOVRANNO ESSERE AGGIORNATE SECONDO L'ATTUALE CONSISTENZA IMMOBILIARE.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 25.06.1997, REP. 23834 NOTAIO SAPIENZA CARLO, TRASCRITTO IL 22.07.1997 AI NN. 12167/8598 CON IL QUALE

VENDEVA A _____ PER L'INTERA PIENA PROPRIETÀ E A _____ PER L'INTERO DIRITTO D'ABITAZIONE I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

SI RIPORTA QUANTO TRASCRITTO NELL'ATTO DI ACQUISTO AL PUNTO 4): "LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA CHE AI SENSI DELL'ART. 01 COMMA 20 DELLA LEGGE 24.12.1993 N. 560, GLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ATTO NON POSSONO ESSERE ALIENATI, ANCHE PARZIALMENTE, NÉ POTRÀ ESSERE MODIFICATA LA DESTINAZIONE D'USO, PER UN PERIODO DI DIECI ANNI DALLA DATA DI REGISTRAZIONE DEL PRESENTE ATTO.

IN CASO DI CESSIONE DELLO STESSO L'A.T.E.R. HA DIRITTO DI PRELAZIONE (Costo estinzione diritto di prelazione € 6.905,20 - **vedi all.14** compreso nell'abbattimento del 20% del valore di stima previsto);
GLI ATTI COMPIUTI IN VIOLAZIONE DI TALI NORME SONO NULLI".

6.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI

Dal 27 08.1980 al 25.06.1997 il bene era intestato:

-

Dal 25.06.1997 ad oggi il bene è intestato:

DIRITTO D'ABITAZIONE;
PIENA PROPRIETÀ 1/1

7. ASPETTIE URBANISTICO- EDILIZI**7.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ (VEDI ALL. 06)****TITOLI URBANISTICI:**

- **Licenza edilizia n. 20/1973 del 10.05.1973 a nome di I.A.C.P.:** costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione.
- **DIA 04/2001 del 13.02.2001 a nome di _____** sostituzione delle grondaie;
- **Permesso di Costruire n. 2008C/23 del 08.10.2008 a nome di _____** costruzione nuovo garage;
- **Permesso di Costruire n. 2009C/58 del 24.05.2010 a nome di _____** ampliamento fabbricato residenziale;
- **DIA 15/2011 del 04.03.2011 a nome di _____** ristrutturazione e ampliamento piano casa di un alloggio;
- **Comunicazione n. 2011D/057 del 13.06.2011 prot. N 4259 a nome di _____** realizzazione impianto fotovoltaico.

SI SOTTOLINEA CHE TUTTI I TITOLI RILASCIATI SONO DATI SALVO DIRITTI DI TERZI**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**

-CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 21.10.1976 (RELATIVO ALLA COSTRUZIONE INIZIALE REALIZZATA CON LA LICENZA EDILIZIA N. 20/ 72 DEL 10.05.1973.

Attualmente, per i lavori che sono stati fatti tra il 2008 e il 2011 di cui alle autorizzazioni sopra riportate, non vi è ABITABILITÀ'.



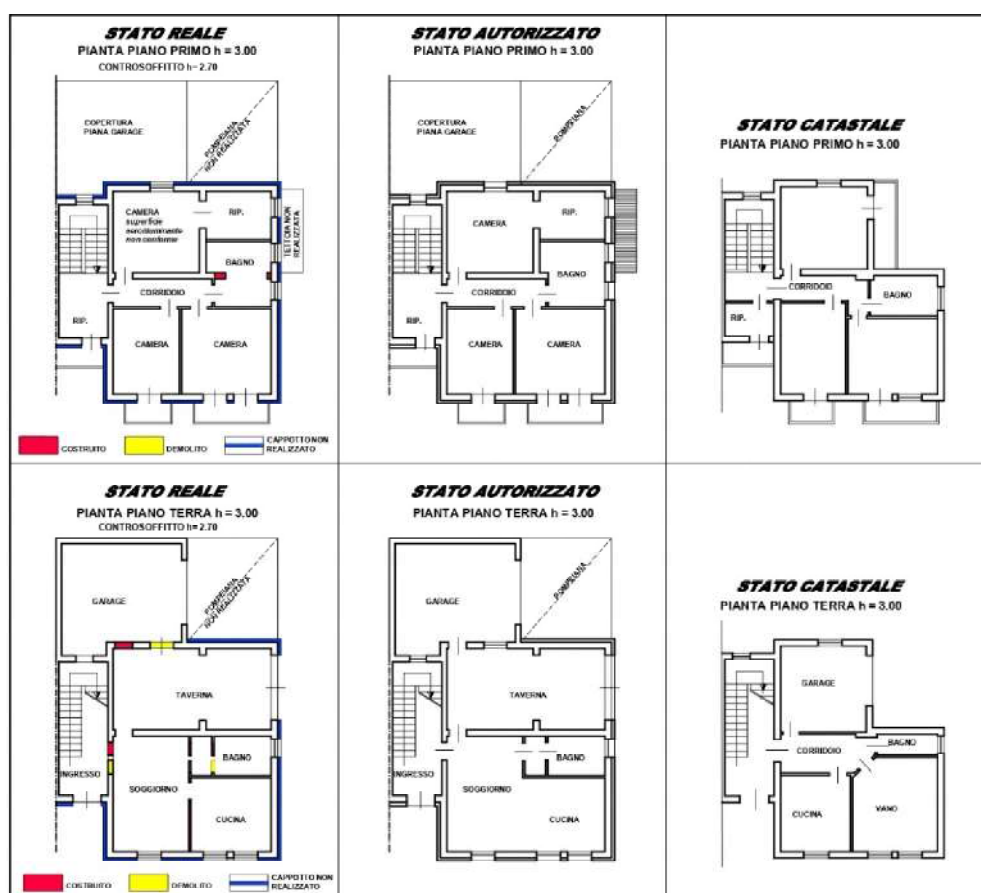
7.2 ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI (VEDI ALL. 05)

A seguito dei sopralluoghi e delle verifiche eseguite, si sono riscontrate le seguenti anomalie:

- rispetto all'edificio realizzato nel 1973, nel tempo sono stati realizzati dei lavori di ampliamento e ristrutturazione, tutti regolarmente autorizzati. Le pratiche edilizie, relative a tali lavori, non sono mai state formalmente concluse in quanto alcuni lavori quali: cappotto esterno, pompeiana, una piccola tettoia, non sono ancora stati realizzati.
- L'edificio rispetto ai progetti approvati presenta alcune difformità relative a delle modifiche interne riguardanti la posizione di alcune porte, dei divisori interni e sul fatto che non sono ancora stati realizzati dei lavori previsti quali: il cappotto esterno, la pompeiana e una piccola tettoia.

Si è inoltre verificato che:

- al piano terra il vano indicato come cucina viene utilizzato come camera;
- al piano primo una camera viene utilizzata come soggiorno e nella stessa mancano i rapporti aero-illuminanti regolamentari, inoltre nel ripostiglio, adiacente al vano camera-soggiorno, è stata ricavata una cucina.



7.3 VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Alla data odierna gli atti autorizzativi rilasciati sono decaduti per cui si dovrà procedere con la richiesta di una **NUOVA AUTORIZZAZIONE** per il completamento dei lavori previsti e la sanatoria delle opere difforme.

Ad opere ultimate si dovrà procedere ad un **NUOVO ACCATASTAMENTO** e alla richiesta del **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**.

Le difformità interne, relative esclusivamente all'unità immobiliare oggetto di stima, risultano generalmente sanabili mediante un intervento il cui costo complessivo è stimato in circa € 10.000,00, comprensivo di spese tecniche per il progetto, accatastamento, sanzioni e altri oneri accessori.

Si sottolinea che si dovrà inoltre procedere alle spese per l'individuazione dell'area a PARCHEGGIO PUBBLICO, quali: FRAZIONAMENTO e CESSIONE AREA AL COMUNE, spese che vengono comprese nell'abbattimento forfettario del Valore di stima, che nel caso specifico viene inalzato al 20%

7.4 DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 09):

L'area sul quale insiste l'immobile è classificata secondo l'attuale Piano degli Interventi comunale in ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.

7.5 PERIMETRO DEL “MANDATO”

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

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

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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ONERI E VINCOLI

- PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI RELATIVI AI MEDESIMI BENI PIGNORATI;
- PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ;
- PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE DELLA CASA CONIUGALE;
- PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI;



- L'ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE E LA EVENTUALE TRASCRIZIONE DELLO STESSO;
- ATTI IMPOSITIVI DI SERVITÙ SUL BENE PIGNORATO;
- PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE;
- DOMANDE GIUDIZIALI;
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;
- CONVENZIONI URBANISTICHE;
- CONVENZIONI MATRIMONIALI;
- PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;
- DIRITTI D'USO, ABITAZIONE, SERVITÙ ED USUFRUTTO TRASCRITTI SUCCESSIVAMENTE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DEL CREDITORE PROCEDENTE;
- IL FONDO PATRIMONIALE E DI NEGOZI DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TERCOD. CIV.;
- I CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALI CON CANONE GIUDICATO VILE;
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ECC.), ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE;
L'immobile è gravato dal diritto d'abitazione a favore di _____ per la quota di 1/1 come riportato nell'atto d'acquisto
- PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI DI ALTRO TIPO
L'immobile è gravato da diritto di prelazione da parte dell'ATER, la quale ha quantificato un costo per l'estinzione di tale diritto di € 6.905,20 (vedi all.14) (Costo compreso nell'abbattimento del 20% del valore di stima previsto);
- ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI;
L'aggiudicatario dovrà provvedere a regolarizzare le difformità edilizie e catastali sopra rilevate.
- EVENTUALI COSTI PER OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO, O DEMOLIZIONE, O BONIFICA DA AMIANTO O DA SITI INQUINATI;
- VIZI DI CARATTERE "EDILIZIO" PER STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ DI ELEMENTI STRUTTURALI, FINITURE ED IMPIANTI;
- ONERI CONSEGUENTI AL FATTO CHE LE UNITÀ IN ESAME FANNO PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE



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

8.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 10.03.2026)

TRASCRIZIONI A FAVORE:

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 25.06.1997, REP. 23834 NOTAIO SAPIENZA CARLO, TRASCRITTO IL 22.07.1997 AI NN. 12167/8598 CON IL QUALE

VENDEVA A PER L'INTERA PIENA PROPRIETÀ E A PER L'INTERO DIRITTO
D'ABITAZIONE I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

TRASCRIZIONI A CARICO:

PIGNORAMENTO NN 9506/7047 DEL 02.05.2025 dal Verbale di Pignoramento Immobili del 11.04.2025, numero rep. 2026 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA a favore di

Beni colpiti:

Comune di Montorso Vicentino

- FG. 07; MAPP. N. 278; SUB. 01; CAT. C/6;
- FG. 07; MAPP. N. 278; SUB. 03; CAT. A/2.

SI SOTTOLINEA QUANTO SEGUE

- IL PIGNORAMENTO È STATO CHIESTO E TRASCRITTO SU 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI, IN CAPO A
SI PRECISA CHE COME RIPORTATO NELL'ATTO D'ACQUISTO E NELLE VISURE CATASTALI, I BENI
RISULTANO INTESTATI PER 1/1 DELLA NUDA PROPRIETÀ IN CAPO ALL'ESECUTATO E PER 1/1 DEL DIRITTO DI
ABITAZIONE IN FAVORE DI
- L'ART. 1 COMMA 376 DELLA LEGGE 30.12.2020 N. 178 PREVEDE QUANTO SEGUE:
LE PROCEDURE ESECUTIVE AVENTI A OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA CHE SONO STATI FINANZIATI IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE SONO NULLE SE IL CREDITORE PROCEDENTE NON NE HA DATO PREVIA FORMALE COMUNICAZIONE, TRAMITE POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA, AGLI UFFICI COMPETENTI DEL COMUNE DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI E ALL'ENTE EROGATORE DEL FINANZIAMENTO TERRITORIALMENTE COMPETENTE. LA NULLITÀ È RILEVABILE D'UFFICIO, SU INIZIATIVA DELLE PARTI, DEGLI ORGANI VIGILANTI AVVISATI OVVERO DELL'INQUILINO DETENTORE, PRENOTARIO O SOCIO DELLA SOCIETÀ SOGGETTA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA.

ISCRIZIONI A CARICO:

-IPOTECA VOLONTARIA N. 11086/2393 DEL 31.05.2011 per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12.05.2011 n. rep. 50323/18822 del notaio Di Marco Gianfranco di Vicenza, a favore di

importo capitale € 136.000,00, importo totale

204.705,00, durata 30 anni.

Beni ipotecati:

Comune di Montorso Vicentino

- FG. 07; MAPP. N. 278; SUB. 01; CAT. C/6;
- FG. 07; MAPP. N. 278; SUB. 03; CAT. A/2.

ISCRIZIONI A FAVORE:

8.3 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONE IPOTECARIA E TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DI CUI SOPRA.



9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON ricadano** su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non gravati

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

11.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

DA QUANTO RILEVATO NON RISULTANO SPESE CONDOMINIALI

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione

Nel caso specifico dalla redazione della Tabella Valutativa era emerso un Valore dell'immobile oggetto di stima (**Subject**) che non rientrava nell'intervallo della **Divergenza ammessa**, tra i Valori di Stima dei comparabili adottati. Pertanto si è proceduto alla rielaborazione dei **Prezzi Corretti** applicando il metodo del "SISTEMA DI STIMA" che consiste nell'aggiustamento dei **Prezzi Corretti** in base alle differenti caratteristiche qualitative di ogni immobile, messe a confronto con quelle dall'immobile oggetto di stima (**Subject**), mediante un insieme di equazioni.

- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata:

-una riduzione di **€ 10.000,00** per sanatoria relativa all'unità immobiliare oggetto di stima;

-una riduzione del **20%** per:

- a. eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b. eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c. mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d. differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e. possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- f. eventuali difformità edilizie non rilevate;
- g. eventuali spese per l'individuazione dell'area a PARCHEGGIO quali: FRAZIONAMENTO e CESSIONE AREA AL COMUNE;
- h. **costo per l'estinzione del diritto di prelazione da parte dell'ATER pari ad € 6.905,20 (VEDI ALL.14)**

Per i comparabili sono stati analizzati atti di compravendita. **(VEDI ALL.07)**



NOTE SULLA VALUTAZIONE

In relazione allo stato di possesso dell'immobile oggetto di stima si precisa che la valutazione oltre a determinare il **VALORE TOTALE**, determinerà anche: il **VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE** e il **VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ**.

VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Il calcolo del valore del diritto di abitazione viene effettuato applicando le stesse tabelle in forza delle quali viene calcolato il diritto di usufrutto, stante l'analogia tra i due diritti reali minori, nonostante la maggiore ampiezza di facoltà che competono all'usufruttuario rispetto al titolare del diritto di abitazione.

IL CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO D'ABITAZIONE VIENE DETERMINATO IN BASE ALLA MANCATA LOCAZIONE

Il valore del capitale, sulla base del quale determinare l'affitto netto annuo, è assunto a partire dal valore di stima totale dell'immobile, come sopra determinato.

Il saggio di capitalizzazione lordo annuo per le rendite da locazione residenziale, in Comune di Montorso Vicentino viene determinato come segue:

- Dai dati del "Il Borsino Immobiliare.it" si desume un tasso di capitalizzazione lordo medio:
Affitto medio anno= €/mq/anno 37,08;
Prezzo medio anno= Vm €/mq 893,00;
Saggio di capitalizzazione lordo medio anno = $37,08/893,99 = 4,15\%$
- Dai dati del "Borsino NOMISMA" si desume un tasso di capitalizzazione lordo medio:
Affitto medio anno= €/mq/anno 43,80;
Prezzo medio anno= Vm €/mq 930,56;
Saggio di capitalizzazione lordo medio anno = $43,80/930,56 = 4,43\%$

Il tasso medio lordo viene assunto come media dei due dati precedenti che risulta pari al **4,43%**.

Per determinare il tasso netto si devono detrarre tutte le spese e tasse che generalmente vengono quantificate come segue:

-Imposta sostitutiva contratti normali	21%
-IMU (var. da 8% al 15% media 11,5%)	12%
-Manutenzione e spese generali (dal 5% al 15% media 10%)	10%

Totale tasse e spese	43%
----------------------	-----

Da quanto sopra si ricava che il tasso netto è dato da $4,43 - (4,43\% \times 43\%) = \mathbf{2,52\%}$

IL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Sarà determinato come segue:

- AFFITTO MEDIO ANNUO** = VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE X TASSO NETTO
- VALORE DIRITTO D'ABITAZIONE** = AFFITTO MEDIO ANNUO X il coeff. 6 (dato dall'età del possessore del diritto d'abitazione che è di anni 91)

VALORE NUDA PROPRIETÀ'

Sarà dato dalla differenza del **VALORE TOTALE DI STIMA** e il **VALORE DEL DIRITTO D'ABITAZIONE**.

Si sottolinea che è stata effettuata una verifica anche secondo quanto previsto dalle TABELLE PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, ABITAZIONE E USO, VITALIZI IN VIGORE DAL 1° GENNAIO 2024

Applicando i coefficienti di usufrutto 2026 con D.M. 22 dicembre 2025, tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto pari a 2,50%, si ottengono risultati molto simili.

12.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO (VEDI ALL. N. 08)

"La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore -min valore)/min valore < 5÷10%).



Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 10/07/2026 risulta essere pari a:

VALORE DI MERCATO:

LOTTO N. 01 € 186.914,59 € CENTOOTTANTASEIMILANOVECENTOQUATTORDICI/59, PARI A 817,12 €/M²

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

In allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata (VEDI ALL. N.8)

12.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (VEDI ALL. N.8)

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

- Spese per la presentazione del progetto in sanatoria comprensivo di: spese tecniche, accatastamento, oneri, sanzioni amministrative, bolli, ecc.: € 10.000,00

totale	€ 10.000,00
--------	-------------

Al valore totale di mercato, così determinato è stata applicata una **riduzione del 20%** anziché quella generalmente applicata del 15%, al fine di rendere più appetibile l'acquisto del bene e per comprendere le spese relative all'estinzione del diritto di prelazione da parte dell'ATER e le spese per l'individuazione dell'area a PARCHEGGIO quali: FRAZIONAMENTO e CESSIONE AREA AL COMUNE.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- per eventuali difformità edilizie non rilevate.
- spese per l'individuazione dell'area a PARCHEGGIO quali: FRAZIONAMENTO e CESSIONE AREA AL COMUNE
- costo per l'estinzione del diritto di prelazione da parte dell'ATER pari ad € 6.905,20 (vedi all.14)

VALORE A BASE D'ASTA TOTALE:

LOTTO N. 01 € 142.000,00 (€ CENTOQUARANTADUEMILA/00), PARI A 618,72 €/M²

VALORE A BASE D'ASTA DELLA DEL DIRITTO D'ABITAZIONE:

LOTTO N. 01 € 21.500,00 (€VENTUNMILACINQUECENTO/00)

VALORE A BASE D'ASTA DELLA DELLA NUDA PROPRIETA':

LOTTO N. 01 € 120.500 (€ CENTOVENTUNMILACINQUECENTO/00)

12.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Nessun trasferimento pregresso.



12.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'

Il giudizio di vendibilità dell'immobile può risultare: SUFFICIENTE in considerazione della sua localizzazione e in base al suo stato di conservazione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Come sopra riportato, in relazione allo stato di possesso dell'immobile oggetto di stima si precisa che la valutazione oltre a determinare il **VALORE TOTALE**, a determinato anche: il **VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE** e il **VALORE DELLA NUDA PROPRIETÀ-**

GIUDIZIO:

SEPARAZIONE QUOTA

Si sottolinea che state la titolarità della proprietà non è possibile separare l'immobile in base alle quote possedute

DIVISIONE TOTALE

VALORE QUOTA:

VALORE A BASE D'ASTA DELLA DEL DIRITTO D'ABITAZIONE:

LOTTO N. 01 € 21.500,00 (€ VENTUNMILACINQUECENTO/00)

VALORE A BASE D'ASTA DELLA DELLA NUDA PROPRIETÀ':

LOTTO N. 01 € 120.500 (€ CENTOVENTUNMILACINQUECENTO/00)

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 DATI RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI (VEDI ALL. N. 12)

14.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (VEDI ALL. N. 12)

15. LOTTI

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna trattandosi di un'abitazione unifamiliare.

16. OSSERVAZIONI FINALI

16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

- **L'IMMOBILE PRESENTA DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE** (VEDI DIFFORMITÀ EDILIZIA) che devono essere sanate con richiesta di NUOVA AUTORIZZAZIONE, NUOVO ACCATASTAMENTO, RICHIESTA ABITABILITÀ;
- **LA MAPPA CATASTALE** riporta una rappresentazione grafica che non è quella reale, in quanto su porzione di tale Particella vi è un PARCHEGGIO PUBBLICO di cui non risulta alcun documento che ne certifichi lo stato di fatto. Il comune su richiesta del sottoscritto non ha fornito alcun chiarimento né ha rilasciato alcuna dichiarazione in merito. Tutti i proprietari dell'attuale PARTICELLA 278 dovranno procedere ad un frazionamento per l'individuazione della porzione a PARCHEGGIO e successivamente fare un atto di cessione al Comune di Montorso Vicentino dello stesso.



- **LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE SCHEDE CATASTALI** non raffigura lo stato reale dei luoghi, in quanto nel tempo sono stati realizzati degli interventi di ampliamento, tutti regolarmente autorizzati ma non accatastati (**vedi all.05**) A ultimazione lavori si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento.
- **IL PIGNORAMENTO** è stato chiesto e trascritto su 1/1 della piena proprietà dei beni, in capo a
Si precisa che come riportato nell'atto d'acquisto e nelle visure catastali, i beni risultano intestati per 1/1 della nuda proprietà in capo all'esecutato e per 1/1 del diritto di abitazione in favore di
- **SI RIPORTA QUANTO TRASCRITTO NELL'ATTO DI ACQUISTO AL PUNTO 4):** "La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che ai sensi dell'art. 01 comma 20 della legge 24.12.1993 n. 560, gli immobili oggetto del presente atto non possono essere alienati, anche parzialmente, né potrà essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del presente atto.
In caso di cessione dello stesso l'A.T.E.R. ha diritto di prelazione. **(Costo estinzione diritto di prelazione 6.905,20 - vedi all.14 compreso nell'abbattimento del 20% del valore di stima previsto);**
Gli atti compiuti in violazione di tali norme sono nulli".
- **SI SOTTOLINEA QUANTO SEGUE L'ART. 1 COMMA 376 DELLA LEGGE 30.12.2020 N. 178** prevede quanto segue:
Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.

VICENZA 10.07.2026

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

17. ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	11. APE
2. MAPPA CATASTALE	12. DATI ANAGRAFICI
3. SCHEDA CATASTALE	13. CORRISPONDENZA
4. VISURE CATASTALI	14. CONTEGGI ATER
5. SCHEMA GRAFICO	
6. AUTORIZZAZIONI	
7. COMPARABILI	
8. VALORI	
9. ESTRATTO PIANO INTERVENTI	
10. ATTO PROVENIENZA	

