

TRIBUNALE DI VICENZA
EX BASSANO DEL GRAPPA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 23/2013

Promossa da

Contro


G.E. dott.ssa SONIA PANTANO

Oggetto:

ELABORATO PERITALE
INTEGRAZIONE N. 2

arch. Michele Sette – via Trieste, 14 – Bassano del Grappa (VI)
m. 3385291020 – mail michelesette@alice.it – pec michele.sette@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VICENZA - EX BASSANO DEL GRAPPA

Ill.ma Sig.ra G.I. Dott.ssa Sonia Pantano

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 23/2013 R.G.

Promossa da

contro

—

Esperto: arch. Michele Sette

Premesso:

- che con verbale di causa redatto in data 14.05.2025 il sottoscritto arch. Michele Sette nato a Bassano del Grappa il 30.09.1958 iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 652, con studio in via Trieste n. 14 in Bassano del Grappa è stato incaricato, in qualità di Esperto nella procedura esecutiva in epigrafe, di *“aggiornare la relazione di stima, in relazione alle difformità tra la situazione di fatto e la situazione catastale/urbanistica, rispetto a quanto accertato nella relazione del 2013, riscontrate nel corso dei sopralluoghi effettuati in qualità di Custode”*;
- che in data 05.06.2025, alle ore 9:30, il sottoscritto effettuava un sopralluogo presso l'immobile con il nuovo Custode giudiziario, I.V.G. Vicenza, nominato in sostituzione del sottoscritto nel Verbale del 14.05.2025;
- che in data 18.07.2025, dopo ripetuti tentativi telefonici, il sottoscritto inviava richiesta scritta alla geom. Lisciotto, funzionaria dell'Ufficio tecnico del Comune di Rossano Veneto per un incontro valutativo rispetto alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo in data 05.06.2025;

- che nella stessa data il Funzionario comunale forniva allo scrivente indicazioni circa la possibilità di regolarizzare quanto riscontrato e indicando contestualmente le modalità per ottenere un documento ufficiale in risposta alla richiesta effettuata.

Tutto ciò premesso, espone il risultato delle proprie operazioni di perizia, suddividendo il tutto in:

1. Situazione catastale.
2. Verifica all'Ufficio Urbanistica del Comune di Rossano Veneto (VI).
3. Normativa urbanistica.
4. Integrazione N. 2 – quesito del G.E.
5. Valutazione dei beni.



1) SITUAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate presso lo sportello dell'Agenzia del territorio di Vicenza Ufficio provinciale di Vicenza (dati aggiornati al 28.08.2025) risulta che:

Comune di Rossano Veneto – (Codice H580) – Catasto Fabbricati

- **Foglio 5 – Particella 2085 – sub 1** – Categoria A/7 – Classe 3 – Consistenza 12 vani – rendita catastale Euro 1.394,43 – Superficie Catastale Totale: 334 m² - Totale escluse aree scoperte 326 m².

Indirizzo: via Ca' Vico n. 6 – Piano S1–T–1;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2023 Pratica n. VI0146049 in atti dal 08/11/2023 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 146049.1/2023).

Notifica effettuata con prot. n. VI0203766 del 03/10/06

- **Foglio 5 – Particella 2085 – sub 2**– Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 46 m² – Superficie Catastale Totale: 60 m² – rendita catastale Euro 73,65.

Indirizzo: Via Ca' Vico n. 6 – Piano T;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2023 Pratica n. VI0146051 in atti dal 08/11/2023 – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 146051.1/2023).

Intestato:

– DIRITTI E ONERI REALI: proprietà per 1/1

04/10/2005 (protocollo n. VI0207126) Registrazione: COSTITUZIONE.

Confini: lato nord mappale 1582, lato est mappali 1585, 175, lato sud via Ca' Vico, lato ovest mappali 1935, 2083.

(Allegato 01)

2) VERIFICA ALL'UFFICIO URBANISTICA
DEL COMUNE DI ROSSANO VENETO

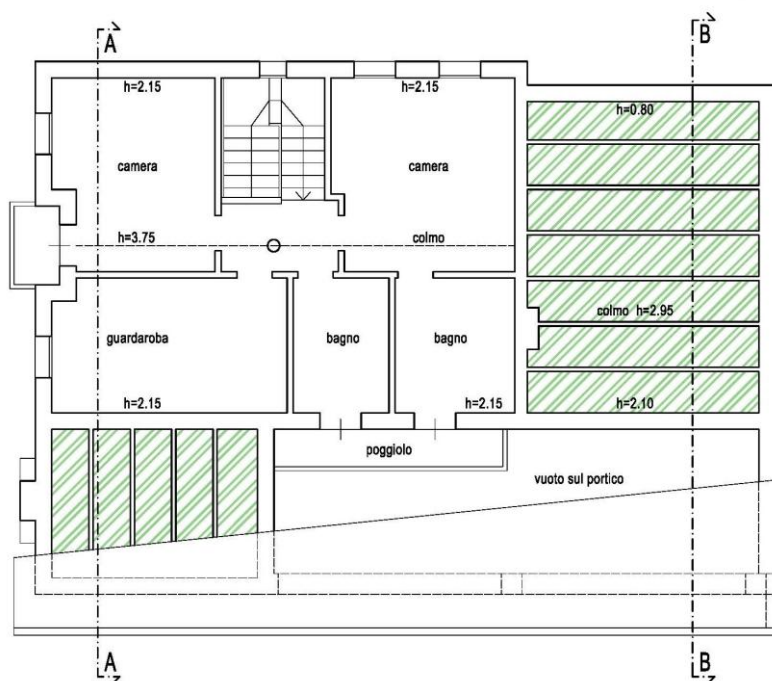
Nel corso della verifica effettuata in data 18.07.2025, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rossano Veneto (VI.) – Sportello Unico per l'Edilizia, è emerso che successivamente al deposito dell'elaborato peritale non risultano essere state depositate ulteriori pratiche edilizie.

Alla luce della documentazione già valutata e dei relativi elaborati grafici, con la scorta dei quali è stato effettuato l'ultimo sopralluogo, il sottoscritto evidenzia che al piano primo sono presenti due sottotetti, uno a Est e uno a Sud. Tali vani, come evidenziato negli elaborati grafici autorizzati, dovrebbero presentare una struttura “a nido d'ape” e in ogni caso non dovrebbero essere accessibili.

Durante il sopralluogo è emerso che tali vani sono stati destinati a guardaroba a servizio delle camere da letto e risultano accessibili attraverso la realizzazione di due varchi non presenti nei disegni approvati.

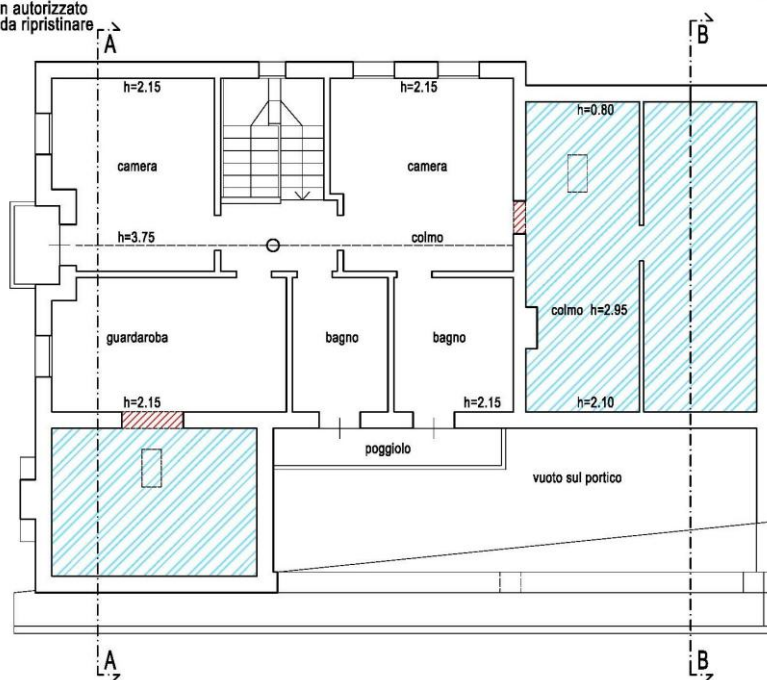
La restituzione di quanto riscontrato in sede di sopralluogo viene riportata nell'allegato 02 alla presente.

Tali difformità risultano quindi regolarizzabili attraverso la chiusura degli accessi che collegano l'abitazione ai sottotetti, ripristinando così lo stato assentito.

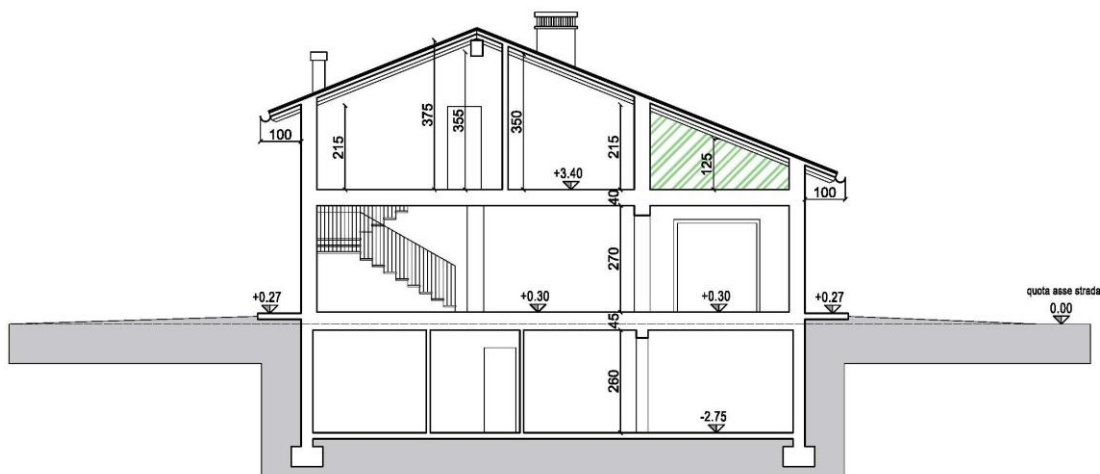
 sottotetto non praticabile

 sottotetto attualmente praticabile

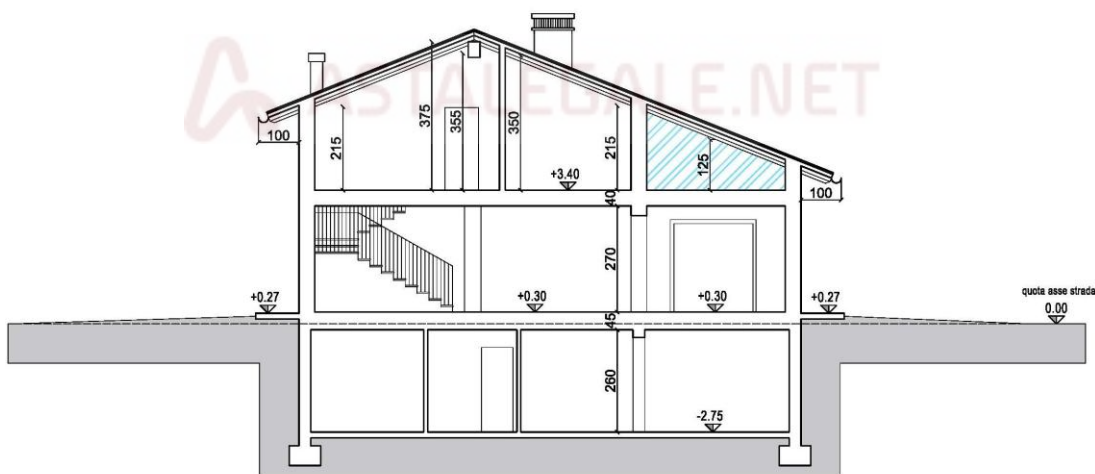
 varco non autorizzato
muratura da ripristinare



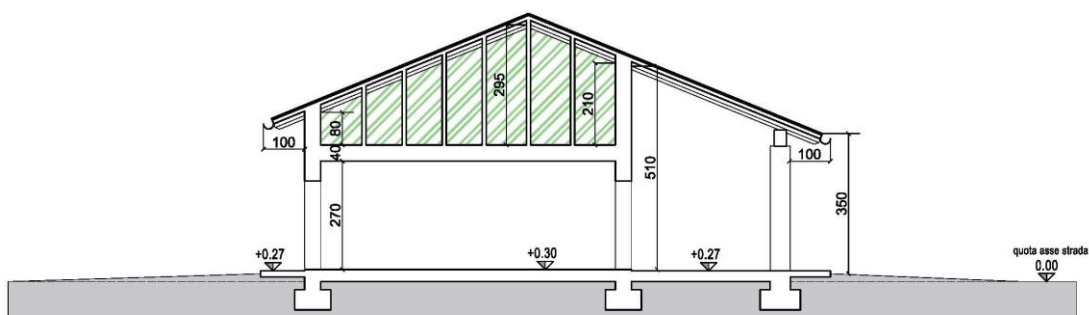
SEZIONE A-A
PROGETTO APPROVATO
scala 1:100



SEZIONE A-A
STATO RILEVATO

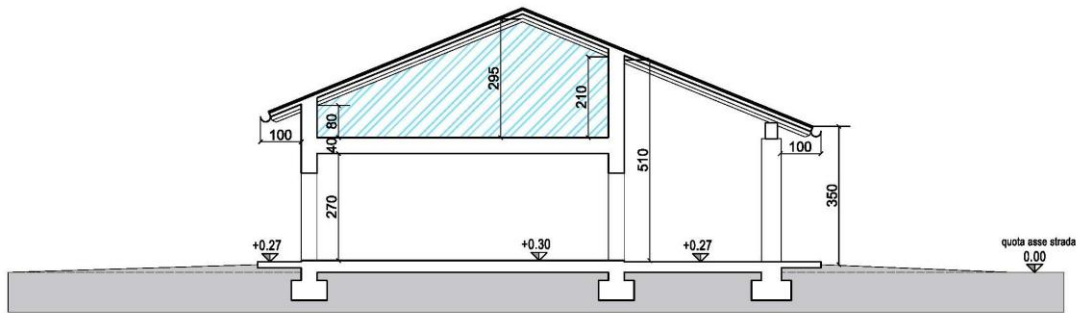


SEZIONE B-B
PROGETTO APPROVATO



 sottotetto attualmente praticabile

SEZIONE B-B
STATO RILEVATO



Risulta comunque possibile valutare la regolarizzazione di quanto realizzato in difformità del progetto autorizzato anche attraverso una richiesta di parere preventivo al Comune di Rossano Veneto, poiché, secondo quanto riferito dal tecnico Comunale, rispetto alla normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, la normativa urbanistica risulta variata con l'approvazione del PAT del 23.04.2013 e dei successivi P.I. Alla quale dovrà necessariamente seguire idonea pratica edilizia e relativa quantificazione dei costi.

Detta richiesta non è stata inoltrata dal sottoscritto in quanto i tempi per la sua evasione, sempre secondo quanto indicato dal tecnico comunale, avrebbero superato di molto i termini per la consegna del presente elaborato.

3) NORMATIVA URBANISTICA

L'area nella quale ricade il bene oggetto della presente relazione è identificata e classificata nello strumento urbanistico vigente (P.I.) del comune di Rossano Veneto come segue:

- Zona C1.1 / 64

1. Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate, con indice territoriale attuale compreso tra 0,5 e 1,5 mc/mq e superficie coperta non inferiore a 1/15 della superficie fondiaria della zona.

2. Le destinazioni d'uso ammissibili sono: D.P. Residenza di qualsiasi tipo D.S. Negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc. D.S. Studi professionali e commerciali D.S. Laboratori per artigianato di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 200 mq. di superficie utile D.S. Attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo) D.P. Uffici di interesse pubblico D.P. Tutte le attrezzature pubbliche compatibili;

3. Modi di intervento: in questa zona il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto. Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità: di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto della vigente legislazione; di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, se regolarmente assentiti, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con indice superiore a quello di zona alla data di adozione della Variante Generale, purché autorizzate; per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria; Tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, nel rispetto

dell'indice fondiario di zona. Nel caso di ristrutturazione edilizia parziale di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. Per edifici uni-bifamiliari isolati e a schiera è comunque ammesso l'ampliamento del volume esistente fino ad un massimo di 30 mc. per ogni unità abitativa, per esigenze igienico - sanitarie o funzionali, anche oltre l'indice di zona; Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 12 qualora gli edifici risultino numerati.

4. Parametri edificatori

Indice di edificabilità fondiaria: 1,2 mc/mq

Altezza massima: m 9,50.

Superficie coperta: max 40%.

4) INTEGRAZIONE N. 2

Con verbale di causa redatto in data 02.10.2025 lo scrivente veniva incaricato di *“depositare relazione che contenga l'indicazione dei costi riferibili agli abusi riscontrati, e l'indicazione del valore di stima che tenga conto di detti costi.”*

5) VALUTAZIONE DEI BENI

Come riportato nell'elaborato peritale depositato in data 05.11.2013, lo scrivente esperto stimatore, per la ricerca del prezzo di conveniente acquisto, ossia per la determinazione del più probabile valore di mercato, aveva considerato i valori unitari correntemente usati nelle normali e libere contrattazioni di compravendita relativi ad immobili comparabili a quello in esame, tenendo presente ovviamente l'ubicazione, la tipologia, le peculiari caratteristiche, l'andamento del mercato immobiliare e come unità di misura di riferimento la superficie commerciale.

Quest'ultima veniva considerata come superficie effettiva comprendendo, cioè, al lordo dei muri esterni e a metà i muri di confine con le altre unità immobiliari tenendo come punto di riferimento i criteri di misurazione della Camera di

Commercio della Provincia di Vicenza che prevedono:

Immobili ad uso residenziale:

- *1/1 delle superfici calpestabili abitabili;*
- *1/1 delle superfici mansardate con altezza superiore a ml. 1,70;*
- *1/1 delle superfici delle pareti divisorie e muri interni e perimetrali;*
- *1/2 delle murature a confine con le altre proprietà;*
- *1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;*
- *1/2 delle logge e balconi coperti;*
- *1/2 di portici;*
- *2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano e altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml. 1,70 collegati direttamente con l'unità principale servita;*
- *1/2 di locali accessori (cantine) con soffitto piano e altezza media di ml. 2,20;*
- *1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;*
- *1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;*
- *1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;*
- *2/3 per le autorimesse.*

Inoltre, aveva ritenuto opportuno considerare fattori normali di differenziazione valori quali l'età, la qualità, lo stato di manutenzione e non ultimo i materiali usati per la costruzione.

Il valore di mercato di una unità residenziale nel comune di Rossano Veneto nuovo o ristrutturato a nuovo variava da 1.000,00 a 1.200,00 Euro al mq.

Tenendo presente che le abitazioni uni-bifamiliari potevano avere valori più alti rispetto a quelli rilevati (nel caso corrente quelli pubblicati dalla Camera di Commercio di Vicenza e relativi all'anno 2013 – primo semestre) e le scelte per la realizzazione del manufatto per quanto riguarda sia i materiali da costruzione che le

rifiniture nonché le apparecchiature tecnologiche a supporto degli impianti erano ancora attuali, risultava giustificata la scelta dell'applicazione del valore superiore riferita ai valori di mercato.

Si aveva così un valore prossimo ad **Euro 1.200,00 al mq.;**

All'unità corrente doveva essere comunque applicato un coefficiente correttivo dovuto alla vetustà riferita al 2006, anno in cui il fabbricato risultò agibile.

Per quanto sopra evidenziato era stato applicato un coefficiente correttivo riduttivo del 7% al valore corrente di comune commercio riferito ad unità nuove o ristrutturate a nuovo.

Pertanto, il valore commerciale applicato era di Euro 1.116,00 al mq. così calcolato: Euro 1.200,00 (valore medio corrente riferito ad unità nuove o ristrutturate a nuovo) x 0,93 (coefficiente riduttivo per vetustà).

Il valore da applicare al mq. per l'unità corrente era quindi di Euro 1.116,00.

Considerando i due sottotetti non autorizzati e quindi non accessibili, le consistenze risultano pertanto le seguenti:

- piano interrato locali accessori (mq. 105,80 x 0,66 = mq. **69,83**)
 cantina (mq. 21,30 x 0,50 = mq. **10,65**)
- piano terra abitazione (mq. 125,80 x 1,00 = mq. **125,80**)
 portico (mq. 45,30 x 0,50 = mq. **22,65**)
 rimessa (mq. 48,90 x 0,66 = mq. **32,27**)
 area scoperta esclusiva (mq. 890,00 x 0,05 = mq. **44,50**)
- piano primo abitazione (mq. 103,90 x 1,00 = mq. **103,90**)
 balcone coperto (mq. 5,10 x 0,50 = mq. **2,55**)
 terrazza scoperta (mq. 2,30 x 0,33 = mq. **0,76**)

totale mq. 412,91 pari alla superficie commerciale.

All'unità residenziale così come considerata nella corrente relazione peritale (unità abitativa, rimessa, area scoperta) viene aggiornato il valore di comune commercio di Euro 460.807,56 così determinato;

Euro 1.116,00 x 412,91 mq. = Euro 460.807,56 libero da ogni tipo di vincolo.

Il valore di mercato (aggiornato con la superfice commerciale rideterminata)

attribuibile all'immobile sarà di Euro 460.807,56, che si arrotondano a **Euro 460.800,00**, stimato alla data della consegna della perizia.

Quota pignorata: proprietà per 1/1.

Valore commerciale della quota pignorata risulta quindi di Euro 460.800,00.

Inoltre, per ripristinare lo stato assentito sarà necessaria la chiusura dei due fori porta identificati nella pianta del piano primo – stato rilevato (pag. 5 della corrente relazione integrativa) come “varco non autorizzato – muratura da ripristinare” con campitura di colore rosso.

Il costo preventivato per la chiusura dei due varchi può essere stimato in **Euro 1.300,00** complessivi di ogni onere, iva compresa.

Per quanto sopra riportato il valore finale del bene immobile oggetto di espropriazione immobiliare (quota pignorata proprietà 1/1) è quindi stimato in **Euro 459.500,00.**

 ASTALEGALE.NET

Bassano del Grappa, 30.10.2025

L'esperto stimatore
arch. Michele Sette

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n. 1: 01 – Aggiornamento catastale

Allegato n. 2: 02 – Piante piano primo – sezioni A-A e B-B - progetto approvato e stato rilevato

