

TRIBUNALE ORDINARIO VICENZA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE  
ROSATO DOTT.SSA MARIA ANTONIETTA

CUSTODE  
IVG VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA  
467/2020

con l'invio di n.ro 3 buste- busta 1 di 3

TECNICO INCARICATO  
SCALCO ARCH. CLAUDIO  
CF: SCLCLD51P19L840X  
ORDINE ARCHITETTI VICENZA N.RO 203  
STUDIO: VICENZA 36100 viale Mazzini 83  
TELEFONO: 3483888723  
E-MAIL: info@claudioscalco.it  
PEC: claudio.scalco@archiworldpec.it



**SCHEDA SINTETICA E INDICE**  
Procedura esecuzione immobiliare n. 467/2020.

**Promossa da:** \_\_\_\_\_ e per essa quale mandataria (già \_\_\_\_\_).

**Contro:.**

**Diritto** (pag.4): piena proprietà per 1/1.      **Bene** (pag. 3): 1 abitazione, 2 autorimesse, 1 negozio, 1 albergo, 1 BCNC a tutte le unità immobiliari ed 1 terreno.

**Ubicazione** (pag.3): comune di Lusiana-Conco (VI) località Lusiana via Roma n.ro 17.

**Stato** (pag.9): in corso di ristrutturazione      **Lotti** (pag.8): unico

**Dati Catastali attuali** (pag.26): catasto fabbricati comune di Lusiana Conco fgl 22 m.n. 840 sub1, 2, 3, 5, 6, 7 e catasto terreni comune di Lusiana Conco fgl. 22 m.n.844.

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 4): nessuna.      **Irregolarità/abusi** (pag.8): catastali.

**Valore di stima** (pag.44): € 727.500,00      **Vendibilità** (pag. 42): Scarsa.

**Pubblicità** (pag. 44): siti web.      **Occupazione** (pag.41): occupato

**Titolo di occupazione** (pag.41): contratto di locazione

**Oneri** (pag.41): € 2.500,00      **APE** (pag.9): no.

Allegato 01 Elenco allegati consulenza estimativa giudiziaria.

Allegato 02 Estratto di mappa.

Allegato 03 Sovrapposizione estratto di mappa foto satellitare.

Allegato 04 Sovrapposizione mappa cartacea con rilievo topografico strumentale.

Allegato 05a Stato dei luoghi piano secondo.

Allegato 05b Stato dei luoghi piano primo e terra.

Allegato 05c Stato dei luoghi piani sotto strada primo e secondo.

Allegato 06 Documentazione fotografica.

Allegato 07 Elaborato planimetrico.

Allegato 08 Elenco subalterni.

Allegato 09a Planimetria catastale m.n. 840 sub 1.

Allegato 09b Planimetria catastale m.n. 840 sub 2.

Allegato 09c Planimetria catastale m.n. 840 sub 3.

Allegato 09d Planimetria catastale m.n. 840 sub 6.

Allegato 09e Planimetria catastale m.n. 840 sub 7.

Allegato 10 Visure catastali.



Allegato 11a Atti di provenienza esecutato.

Allegato 11b Atti di provenienza nel ventennio.

Allegato 12 Ultimo titolo abilitativo.

Allegato 13a Ultimo progetto autorizzato piano secondo.

Allegato 13b Ultimo progetto autorizzato piano primo e terra.

Allegato 13c Ultimo progetto autorizzato piani sotto strada primo e secondo.

Allegato 14a Sovrapposizione stato dei luoghi ultimo progetto autorizzato piano secondo.

Allegato 14b Sovrapposizione stato dei luoghi ultimo progetto autorizzato piano primo e terra.

Allegato 14c Sovrapposizione stato dei luoghi ultimo progetto autorizzato piani sotto strada primo e secondo.

Allegato 15 Certificato destinazione urbanistica.

Allegato 16 Contratto di locazione.

Allegato 17 Ispezioni ipotecarie.

Allegato 18 Certificato iscrizione C.C.I.A.A.

Allegato 19 Attestazione invio perizia.

## **1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DEI DIRITTI REALI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

1 a – Il bene oggetto del pignoramento è costituito da cinque unità immobiliari facenti parte di un unico edificio localizzato in comune di Lusiana Conco (VI) località Lusiana via Roma 17 e così censite catastalmente:

- autorimessa al piano secondo sotto strada sita a Lusiana Conco (VI) in località Lusiana con accesso da via san Giovanni Bosco così censita al catasto fabbricati: comune di Lusiana Conco (VI) fgl 22 m.n. 840 sub 1.
- autorimessa al piano secondo sotto strada sita a Lusiana Conco (VI) in località Lusiana con accesso da via San Giovanni Bosco così censita catasto fabbricati: comune di Lusiana Conco (VI) fgl 22 m.n. 840 sub 3.
- abitazione al piano primo e secondo sotto strada sita a Lusiana Conco (VI) in località Lusiana con accesso da via Roma civ 17 così censita catasto fabbricati: comune di Lusiana Conco (VI) fgl 22 m.n. 840 sub 2 con relativa quota sul BCNC sub 5 (vano scale e corte).
- albergo ai piani primo e secondo, terra, primo e secondo sotto strada sito a Lusiana Conco (VI) in località Lusiana con accesso da via Roma civ 17 così censito catasto fabbricati: comune di Lusiana Conco (VI) fgl 22 m.n. 840 sub 6 con relativa quota sul BCNC sub 5 (vano scale e corte).
- negozio al piano terra e primo sotto strada sito a Lusiana Conco (VI) in località Lusiana (VI) con accesso da via Roma civ 17 così censita catasto fabbricati: comune di Lusiana Conco (VI) fgl 22 m.n. 840 sub 7 con relativa quota sul BCNC sub 5 (vano scale e corte).



- terreno localizzato in comune di Lusiana Conco (VI) in località Lusiana adiacente al m.n. 840 lungo via Roma così censito al catasto terreni: comune di Lusiana Conco (VI) fgl 22 m.n. 844.

L'identificazione dei beni riportata nell'atto di pignoramento corrisponde a quanto descritto nella nota di trascrizione relativa al verbale di pignoramento e nell'atto di acquisto dei beni da parte dell'esecutato.

Attualmente le unità immobiliari catastalmente sopra descritte, tranne per le due autorimesse al piano secondo sotto strada, sono difficilmente identificabili all'interno dell'edificio a seguito dei lavori di ristrutturazione autorizzati con il titolo abilitativo 43/08 rilasciato nel 2008 che sono stati interrotti e mai ultimati.

1 b – Gli immobili costituenti il bene oggetto del pignoramento, per quanto riguarda i diritti reali pignorati, risultano in piena proprietà di \_\_\_\_\_ in persona del socio accomandatario \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ part. IVA . La medesima titolarità del bene risulta sia nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto dei beni da parte dell'esecutato.





ESTRATTO DI MAPPA





SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON FOTOSATELLITARE





strada  
cittad.

SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CON RILIEVO STRUMENTALE



1 c – Nella sovrapposizione tra l’estratto di mappa catastale e la foto satellitare ed anche attraverso la successiva verifica effettuata mediante il rilievo strumentale autorizzato il sedime del fabbricato non corrisponde alla mappa. Una parte del fabbricato, corrispondente alla parte ovest dell’unità immobiliare al piano terra del sub 7 del m.n. 840 non è inserita nella mappa catastale. E’ necessario pertanto effettuare la correzione della mappa con l’inserimento della parte di fabbricato mancante.

1 d – Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un unico lotto per la vendita.

## 2 – DESCRIZIONE MATERIALE DELL’IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento è localizzato nel comune di Lusiana Conco (VI) in località Lusiana via Roma 17. Si tratta di un unico edificio all’interno del quale sono localizzate le unità immobiliari oggetto del pignoramento. L’edificio si svolge su 5 piani ed è stato costruito a ridosso di un terreno inclinato nello spazio intercorrente tra due strade, una posta nella parte bassa del pendio, via San Giovanni Bosco, ed una, via Roma, localizzata nella parte alta.

I tre piani più alti dell’edificio, che d’ora in avanti saranno indicati con piano terra, primo e secondo, sono stati costruiti fuori terra rispetto il livello della strada comunale via Roma e sono interamente liberi su tutti quattro i lati; gli altri due piani sottostanti, che d’ora in avanti saranno indicati con piano primo e secondo sotto strada, sono stati edificati a ridosso del terreno sotto il livello di via Roma fino ad appoggiare sul livello stradale di via San Giovanni Bosco; solo un lato è libero mentre gli altri tre sono addossati al terreno o ad altre costruzioni.

Dall’analisi dell’elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali risulta che le unità immobiliari identificate nell’atto di pignoramento siano così distribuite all’interno dell’edificio:

- Ai piani secondo, primo e parte del piano terra è localizzata l’unità immobiliare destinata ad albergo (m.n. 840 sub 6) con pertinenze al piano primo sotto strada, dove è localizzato il locale di servizio ad uso cantina e al piano secondo sotto strada dove è localizzato il locale di servizio ad uso centrale termica; l’albergo comunica con i vari piani attraverso un vano scale (m.n.840 sub 5), comune all’abitazione e al negozio, che ha accesso diretto su via Roma.
- Al piano terra, su una parte di esso, è localizzato il negozio (m.n. 840 sub 7) con accesso diretto su via Roma e al vano scale (m.n.840 sub 5), comune all’albergo e all’abitazione, che lo mette in comunicazione anche con il piano primo sotto strada dove si trova un locale di servizio ad uso wc.
- Al piano primo sotto strada è localizzata l’unità immobiliare adibita ad alloggio (m.n.840 sub 2) comunicante con il vano scale (m.n.840 sub 5) con accesso da via Roma, comune all’albergo e al negozio che lo mette in comunicazione anche con il piano secondo sotto strada dove è localizzato un locale di servizio ad uso cantina.
- Al piano secondo sotto strada sono localizzate due autorimesse (m.n. 840 sub 1 e 3) con accesso diretto da via San Giovanni Bosco, comunicanti tra loro e con il locale ad uso cantina di pertinenza dell’alloggio.



- Le unità immobiliari albergo, alloggio e negozio hanno in comune tra loro una corte, costituita da una striscia di terreno prospiciente il fabbricato su via Roma (m.n. 840 sub.5 che comprende anche il vano scale) e di un terreno (m.n. 844 del C.T.), posto sul lato nord ovest del fabbricato, lungo via Roma quale prolungamento verso ovest del del sub 5. I terreni sopradescritti essendo localizzati lungo l'adiacente via Roma e non essendo delimitati rispetto quest'ultima, sono utilizzati anche dal traffico pedonale e veicolare che su di essa transitano.

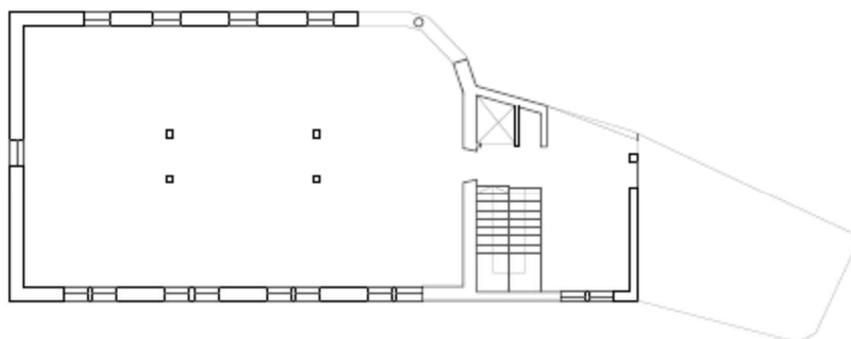
A seguito dei lavori di ristrutturazione iniziati il 03/11/2008 autorizzati dal titolo abilitativo n.ro 43/08 del 22/05/2008, le superfici e la distribuzione dei locali interni alle singole unità immobiliari, oltre alla localizzazione delle stesse sui vari piani del fabbricato, sono state modificate. Poichè i lavori iniziati nell'anno 2008 non sono mai stati terminati è difficoltoso allo stato attuale, tranne per le due autorimesse al piano secondo sotto strada, identificare le unità stesse rispetto le planimetrie depositate al catasto.

Lo stato dei luoghi dell'immobile risulta infatti in corso di ristrutturazione e le opere realizzate sono, con esclusione delle autorimesse, e di una parte del locale ad uso negozio al piano terra e del locale annesso a quest'ultimo, previsto dal progetto di ristrutturazione 2008 e localizzato al piano secondo sotto strada, realizzate al grezzo avanzato internamente mentre esternamente sono state completate le opere di finitura ed i serramenti. All'interno sono state realizzate, tranne per il piano secondo, le opere di divisione dei locali previste dal titolo autorizzativo del 2008 ma mancano una buona parte degli impianti e molte finiture interne. La struttura portante del fabbricato è mista pietra e laterizio, i solai sono in latero cemento e il tetto in legno. Il fabbricato, non essendo completate le opere, è privo dell'APE. La superficie commerciale è pari a mq 970 ed è stata calcolata considerando la superficie di tutti i piani secondo, primo, terra e primo sotto strada, comprensiva del vano scale e delle murature al 100%; quella del piano secondo sotto strada, comprese le murature, al 50% mentre la superficie delle terrazze e della cantina al piano primo sotto strada al 33%

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel centro di Lusiana, località a ml 750 di altezza, sul versante sud dell'altopiano di Asiago in zona ampiamente soleggiata e con ampia veduta sulla pianura veneta. Nel centro di Lusiana a poca distanza dal bene pignorato si trovano il municipio, l'ufficio postale, la chiesa, la banca e la farmacia oltre a varie tipologie di esercizi commerciali. La scuola materna, elementare e media sono localizzate ad una distanza inferiore a 500 ml. Entro la distanza di 1 km si trovano il verde attrezzato e l'ambulatorio medico. L'area su cui insistono i beni si trova lungo la strada che comunica Asiago con Breganze la quale è servita da autobus pubblici su gomma.



Edificio commerciale-ricettivo sito a Lusiana in via Roma n.17  
Catasto Fabbricati : Comune di Lusiana  
Fg. 22 Map. 840 Sub 1-2-3-6-7



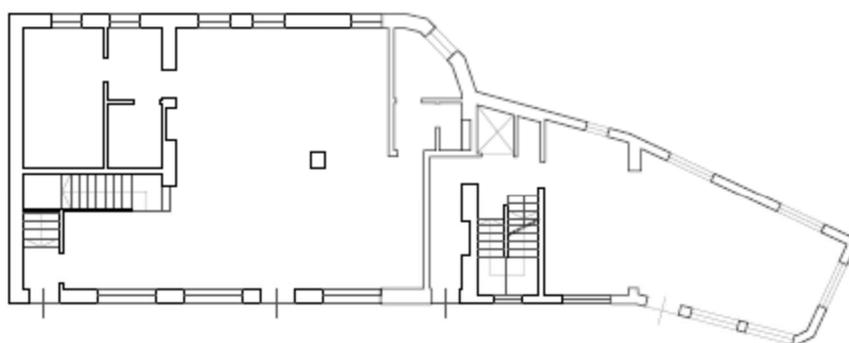
**Piano Secondo**

**Stato dei luoghi**  
**Scala 1:200**

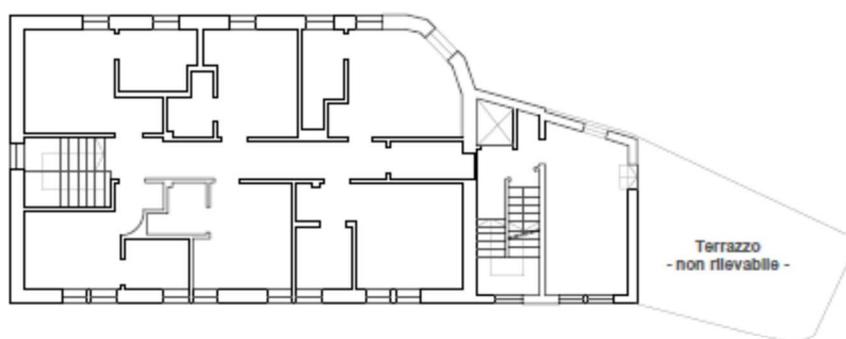
**STATO DEI LUOGHI PIANO SECONDO**



Edificio commerciale-ricettivo sito a Lusiana in via Roma n.17  
Catasto Fabbricati : Comune di Lusiana  
Fig. 22 Map. 840 Sub 1-2-3-6-7



**Piano Terra**



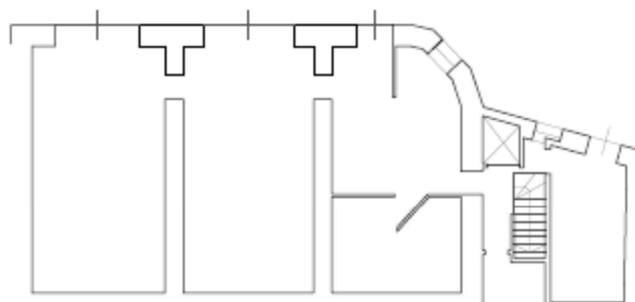
**Piano Primo**

**Stato dei luoghi  
Scala 1:200**

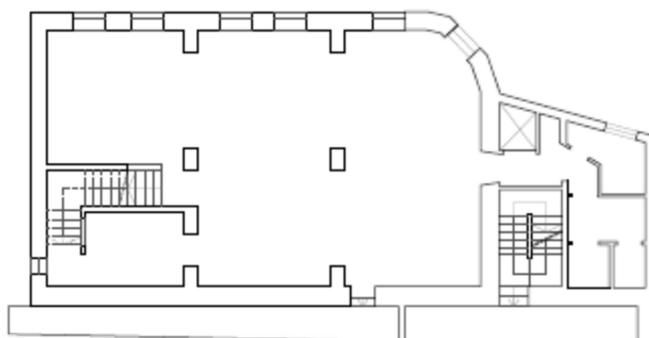
**STATO DEI LUOGHI PIANO PRIMO E TERRA**



Edificio commerciale-ricettivo sito a Lusiana in via Roma n.17  
Catasto Fabbricati : Comune di Lusiana  
Fig. 22 Map. 840 Sub 1-2-3-6-7



**Piano Secondo Sottostrada**



**Piano Primo Sottostrada**

**Stato dei luoghi**  
**Scala 1:200**

**STATO DEI LUOGHI PRIMO E SECONDO SOTTOSTRADA**





























## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



### 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalle seguenti unità immobiliari così censite al catasto:

a - fabbricati: comune di Lusiana Conco fgl 22

- Autorimessa m.n. 840 sub 1.
- Alloggio m.n. 840 sub 2.
- Autorimessa m.n. 840 sub 3.
- Albergo m.n. 840 sub 6.
- Negozio m.n. 840 sub 7.
- BCNC m.n. 840 sub 5 ai sub 2, 6 e 7.

b - terreni: comune di Lusiana Conco fgl 22

- Terreno m.n. 844

La storia catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento nel ventennio precedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento (22-12-2020/21-12-2000) rilevata dalle visure catastali storiche è la seguente:

- L'autorimessa m.n. 840 sub 1 ha mantenuto questa identificazione catastale nel ventennio.
- L'alloggio m.n. 840 sub 2 ha mantenuto questa identificazione catastale nel ventennio.
- L'autorimessa m.n. 840 sub 3 ha mantenuto questa identificazione catastale nel ventennio.
- L'albergo m.n. 840 sub 6 ha assunto questa identificazione catastale dal 10/02/2006 a seguito modificazione dell'identificativo per avvenuta variazione divisione e ristrutturazione. Fino al 04/07/2005 era identificato al fgl 22 m.n. 840 sub 4 e precedentemente m.n. 840.
- Il negozio m.n. 840 sub 7 ha assunto questa identificazione catastale dal 10/02/2006 a seguito modificazione dell'identificativo per avvenuta variazione divisione e ristrutturazione. Fino al 04/07/2005 era identificato al fgl 22 m.n. 840 sub 4 e precedentemente m.n. 840.
- Il BCNC m.n. 840 sub 5 ha assunto questa identificazione catastale dal 10/02/2006 a seguito di modificazione dell'identificativo per avvenuta variazione divisione e ristrutturazione. Fino al 04/07/2005 era identificato al fgl 22 m.n. 840 sub 4 e precedentemente m.n. 840.
- Il terreno m.n. 844 ha mantenuto questa identificazione nel ventennio.

In data 15/06/2021, a seguito di variazione legge regionale 18/02/2019 n.ro 11, è avvenuto il trasferimento dal comune di Lusiana al comune di Lusiana Conco sezione di Lusiana.

Esiste rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione, l'atto di acquisto da parte degli esecutati e le visure catastali.



Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. D. 11/10/1928 n. 1772)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LUSIANA Via Roma, n° 17  
Data Paola Luigia, Luciana, Antonietta e fratelli  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° \_\_\_\_\_

Terrapieno

8° P. Semint.

Strada Con S. Colbano

S. P. Semint.

S. P. Semint.

Sezione A foglio 82°  
A: 2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DIFF. PROV. V.V.  69	Completato dal Geom. Luigi Sartori <small>(Firma con Proprietà del catasto)</small>  Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di <u>VICENZA</u> n. 111/75 Firma: <i>Sartori</i>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/06/1975 - Data: 16/04/2021 - n. T154663 - Richiedente: SCLCLD51P19L840X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2021 - Comune di LUSIANA (E762) - < Foglio: 22 - Particella: 840 - Subalterno: 1 >  
LUSIANA 01  
VIA ROMA piano: T;

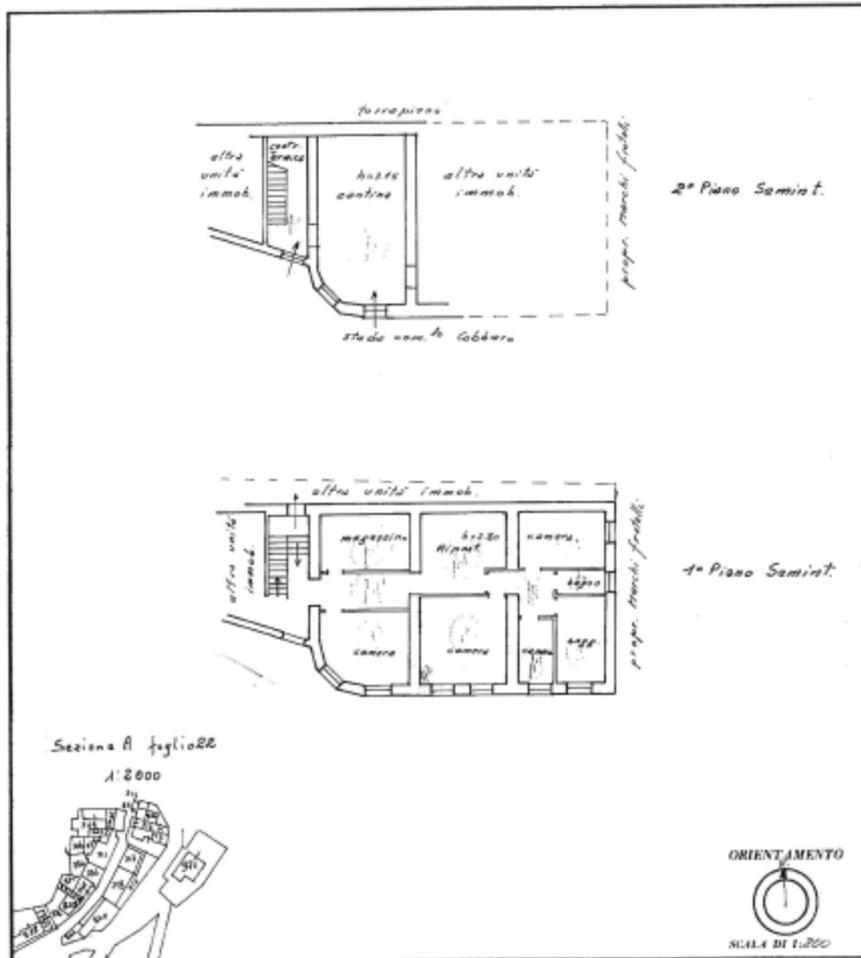
PLANIMETRIA CATASTALE M.N.840 SUB 1



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LUSIANA Via Roma n. 17  
Ditta Pozzo Luigia, Luigiana, Antonietta e fratelli  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.°



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROV. N.°

Completato dal Geom. Luigi Sartori  
(Titolo, nome e cognome del costruttore)  
Inritto all'atto del Geom. Sartori  
della Provincia di VICENZA  
data 26.2.1975  
Firma: Sartori

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/06/1975 - Data: 16/04/2021 - n. T154665 - Richiedente: SCLCLD51P19L840X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X380) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2021 - Comune di LUSIANA (E762) - < Foglio: 22 - Particella: 840 - Subalterno: 2 >  
LUSIANA (VI)  
VIA ROMA piano: 1;

PLANIMETRIA CATASTALEM.N. 840 SUB 2

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
DE. MINISTERIALE DEL 10 MARZO 1969, N. 402

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LUSIANA Via Roma n. 17  
Ditta Pizza Luigia, Luciana, Antonietta e fratelli  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° \_\_\_\_\_

Terrapieno

alte unit.  
immobil.  
dessa ditta

garage

alte unit.  
immobil.  
dessa ditta

2° P. Semint.

Strada Com. A. Calbano

Sec. A - foglio 28°  
1:2000

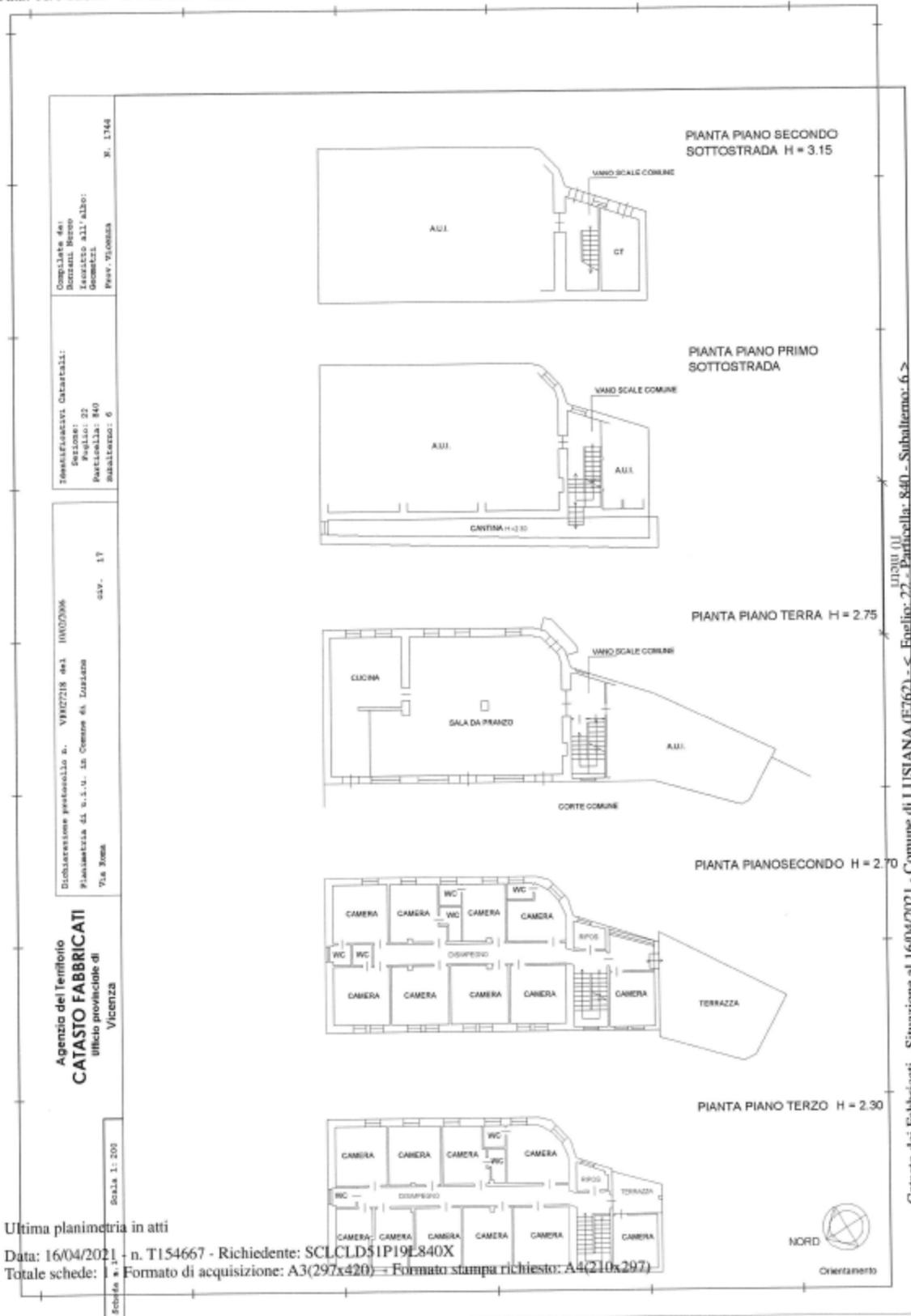
ORIENTAMENTO  
  
SCALA DI 1:

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DETTA PROV. V.V.</p>	<p>Compilato dal <u>Re. em. Luigi Sartori</u> <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Inritto all'Albo dei <u>Geometri</u> della Provincia di <u>VICENZA</u></p> <p>del. <u>86/1975</u> Firma: <u>Sartori</u></p>
-----------------------------	---

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2021 - Comune di LUSIANA (E762) - < Foglio: 22 - Particella: 840 - Subalterno: 3 >  
VIA ROMA piano: 2;

PLANIMETRIA CATASTALE M.N.840 SUB 3



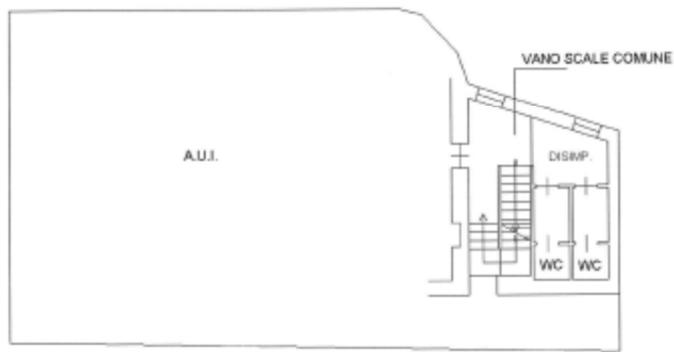
PLANIMETRIA CATASTALEM.N. 840 SUB 6

Data: 16/04/2021 - n. T154669 - Richiedente: SCLCLD51P19L840X

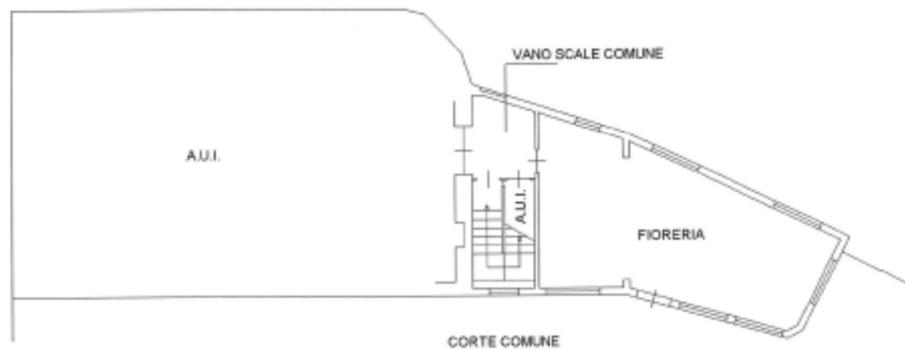
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza</b>	Dichiarazione protocollo n. VI0027218 del 10/02/2006 <sup>1</sup>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Lusiana Via Roma civ. 17	
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Ronzani Nereo	
Foglio: 22	Isritto all'albo:	
Particella: 840	Geometri	
Subalterno: 7	Prov. Vicenza	N. 1744

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H = 2.80



PIANTA PIANO TERRA H = 2.80



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/04/2021 - Comune di LUSIANA (E762) - < Foglio: 22 - Particella: 840 - Subalterno: 7 >  
VIA ROMA n. 17 piano: F-S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 16/04/2021 - n. T154669 - Richiedente: SCLCLD51P19L840X

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PLANIMETRIA CATASTALE M.N. 840 SUB 7



Attualmente le unità immobiliari catastalmente sopra descritte sono difficilmente identificabili all'interno dell'edificio, tranne per le due autorimesse al piano secondo sotto strada, in quanto, a seguito dei lavori di ristrutturazione autorizzati con il titolo abilitativo rilasciato nel 2008, sono state modificate le suddivisioni delle unità immobiliari ed anche la loro distribuzione interna secondo quanto previsto nel progetto di ristrutturazione; i lavori di ristrutturazione sono stati interrotti e mai ultimati e non sono state depositate di conseguenza le variazioni alle planimetrie catastali. Non è possibile quindi il confronto tra lo stato dei luoghi e la consistenza catastale che risale a data antecedente il rilascio del titolo abilitativo 43/08.

Nell'elaborato planimetrico c'è un errore grafico riguardante la delimitazione del sub 5 in quanto comprende anche la particella adiacente m.n. 844. E' necessario pertanto predisporre una pratica catastale per ripristinare le delimitazioni.

#### **4 – SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO**

4.1 – Proprietà piena ed intera di \_\_\_\_\_ in persona del socio accomandatario  
con sede a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ part. IVA \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1.

4.2 – il bene oggetto di pignoramento comprende le seguenti unità immobiliari: due autorimesse, un alloggio, un albergo ed un negozio con le relative quote del BCNC ed un terreno localizzato in adiacenza. Tutte le unità immobiliari sono situate in un unico edificio in comune di Lusiana Conco località Lusiana via Roma civ. 17.

4.3 - Le autorimesse, l'alloggio, l'albergo, il negozio sono censiti al Catasto fabbricati: Comune di Lusiana Conco fgl 22 m.n.840 sub 1 (autorimessa), sub 2 (alloggio), sub 3 (autorimessa), sub 6 (albergo), sub 7 (negozio) con relativa quota sul BCNC 840 sub 5 mentre il terreno è censito al catasto terreni: Comune di Lusiana Conco fgl 22 m.n.844.

4.4 - Confini dell'edificio che include tutte le unità immobiliari e del terreno adiacente m.n.844: strada comunale via Roma, m.n 1631, m.n. 716, strada comunale via San Giovanni Bosco.

4.5 – Attualmente le unità immobiliari catastalmente sopra descritte sono difficilmente identificabili all'interno dell'edificio in quanto, a seguito dei lavori di ristrutturazione autorizzati con il titolo abilitativo 43/08, sono state modificate le suddivisioni delle unità immobiliari ed anche la loro distribuzione interna secondo quanto previsto nel progetto di ristrutturazione; i lavori di ristrutturazione sono stati interrotti e mai ultimati e di conseguenza non sono state depositate le variazioni alle planimetrie catastali.

4.6 - Nell'elaborato planimetrico c'è un errore grafico riguardante la delimitazione del sub 5 in quanto comprende anche la particella adiacente m.n. 844. Dal rilievo strumentale risulta che una parte del fabbricato, corrispondente alla parte ovest dell'unità immobiliare al piano terra del sub 7 del m.n. 840 non è inserita nella mappa catastale. E' necessario pertanto effettuare la correzione dell'elaborato planimetrico e della mappa il cui costo preventivabile è di € 2.500,00.

4.7 – Il prezzo base d'asta degli immobili è pari ad € 507.500,00 (cinquecentosettemilacinquecento /00).



## 5 – PASSAGGI DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

5.1 – Gli immobili oggetto di pignoramento censiti al fgl 22 del catasto fabbricati m.n.840 sub 1, 2, 3, 5, 6, 7 e al catasto terreni m.n. 844 sono di proprietà di \_\_\_\_\_ in persona del socio accomandatario \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ part. IVA \_\_\_\_\_ mediante atto di costituzione di società in accomandita semplice con conferimento di immobile sottoscritto il 23/02/2007 rep36670 racc.8551 notaio Muraro Giuseppe di Chiampo (VI) dal signor nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ piazza \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ .

5.2 – Precedentemente con atto di compravendita in data 20/07/2005 rep 103913 notaio Muraro Giancarlo di Asiago e successivo atto d'integrazione del 15/10/2005 il \_\_\_\_\_ acquistava dalle signore \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) in via \_\_\_\_\_ civ \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ civ \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ le unità immobiliari oggetto di pignoramento censiti al fgl 22 del catasto fabbricati m.n.840 sub 1, 2, 3, 4 e al catasto terreni m.n. 844 con la precisazione che per quanto riguarda il sub 4, a seguito di successiva variazione per divisione e ristrutturazione in data 10/02/2006, si sono originati i sub 5, 6 e 7.

5.3 – Le signore \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ erano pervenute in proprietà la prima per la quota di \_\_\_\_\_ e la seconda per la quota di \_\_\_\_\_ mediante successione per causa di morte intestata a nato a \_\_\_\_\_ l' \_\_\_\_\_ e deceduto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ registrata a Thiene il 01/12/1986 nro 100 vol. 333. Il signor \_\_\_\_\_ era pervenuto nella proprietà mediante atto di cessione di quota e divisione in data 03/01/1977 rep 609 notaio La Fasciano Luigi di Recoaro Terme e trascritto a Schio il 27/01/1977 n.ri 571/511\_e atto di donazione del 19/01/1985 rep 24873 notaio La Fasciano Luigi di Bassano del Grappa trascritto a Schio in data 23/01/1985 n.ri 365/301.

## 6 – VERIFICA EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Agli atti del comune di Lusiana Conco sono stati reperiti i seguenti titoli autorizzativi:

6.1 – Ultimo titolo abilitativo rilasciato per il bene oggetto di pignoramento:

- Provvedimento conclusivo 43/08 del procedimento unico 2714/08 del 22/05/2008 per lavori di "ristrutturazione edilizia della struttura alberghiera denominata Ausonia" rilasciato dalla comunità montana "spettabile reggenza dei sette comuni" inerente l'intero edificio su cui insistono le unità immobiliari pignorate. L'inizio dei lavori è avvenuto il 03/11/2008. I lavori non sono mai stati ultimati e non è mai stata chiesta l'agibilità. I lavori di ristrutturazione hanno interessato tutte le unità immobiliari pignorate. Lo stato dei luoghi dell'immobile risulta in fase di ristrutturazione e le opere realizzate sono, con esclusione di una autorimessa e di una parte del locale ad uso negozio al piano terra, realizzate al grezzo avanzato internamente mentre esternamente sono state completate le opere di finitura ed i serramenti. All'interno sono state realizzate, tranne per il piano secondo, le opere di divisione dei locali previste dal titolo autorizzativo 43/08 ma mancano buona parte degli impianti e molte finiture interne.



Necessita pertanto, al fine di rendere abitabile l'intero edificio, ripresentare la richiesta per l'ottenimento del titolo abilitativo al fine di completare le opere interrotte.

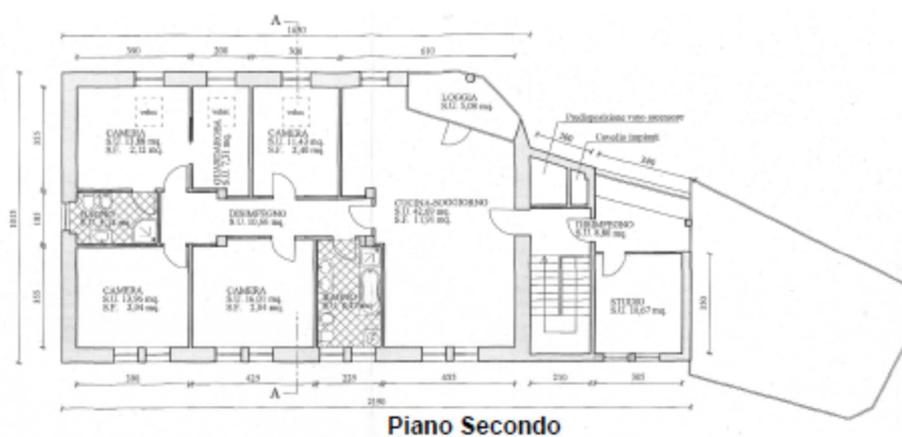
6.2 – Titoli autorizzativi depositati in comune di Lusiana Conco rilasciati precedentemente al provvedimento conclusivo 43/08:

- DIA del 16/03/2007 n.ro 2653 per manutenzione straordinaria.
- DIA del 23/08/2006 n.ro 8921 per modifiche interne.
- Provvedimento conclusivo 53/05 del procedimento unico 4975/05 del 31/10/2005 per lavori di "modifiche interne e prospettiche per il ricavo di negozio all'interno dell'immobile di via Roma 17 a Lusiana (insediamento alberghiero)" rilasciato dalla comunità montana "spettabile reggenza dei sette comuni".

6.3 – la situazione urbanistica del bene oggetto di pignoramento, così come descritta nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 18/06/2021 prot.7332 dal comune di Lusiana Conco è la seguente: l'immobile oggetto di pignoramento è classificato dal vigente P.I. : ATO 1 Lusiana Capoluogo ed è classificato in parte centro storico e parte sede stradale; rientra nell'area soggetta a vincolo sismico.



Edificio commerciale-ricettivo sito a Lusiana in via Roma n.17  
 Catasto Fabbricati : Comune di Lusiana  
 Fig. 22 Map. 840 Sub 1-2-3-6-7

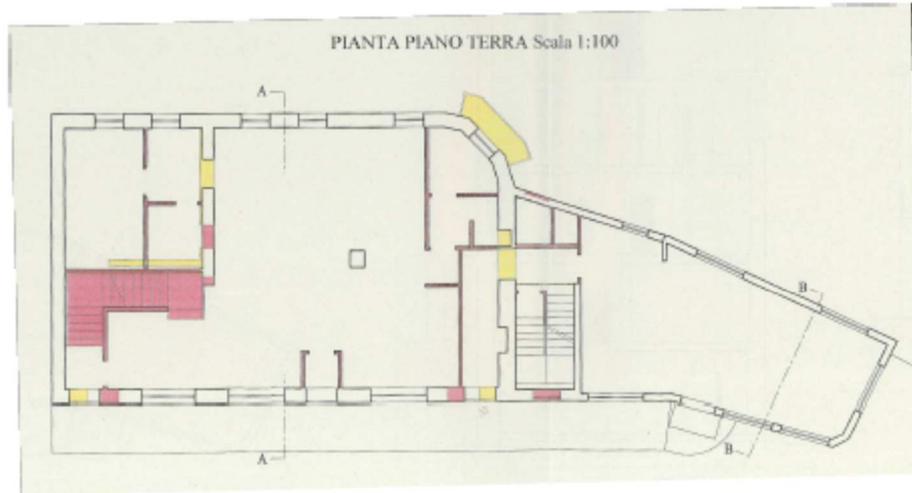


Ultimo progetto autorizzato  
 Scala 1:200

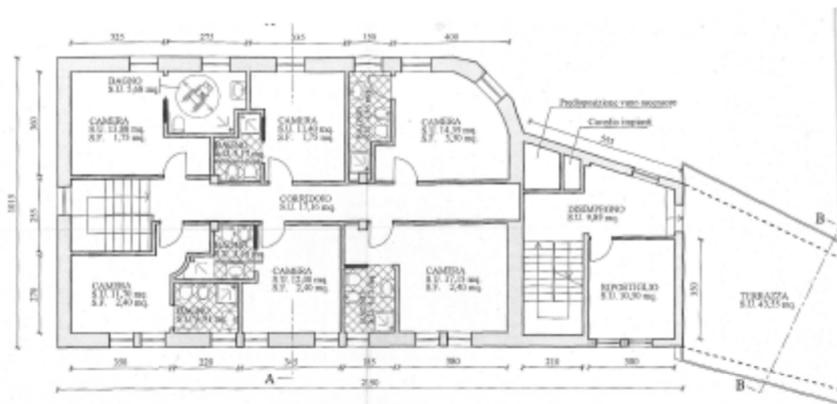
ULTIMO PROGETTO AUTORIZZATO PIANO SECONDO



Edificio commerciale-ricettivo sito a Lusiana in via Roma n.17  
 Catasto Fabbricati : Comune di Lusiana  
 Fig. 22 Map. 840 Sub 1-2-3-6-7



**Piano Terra**



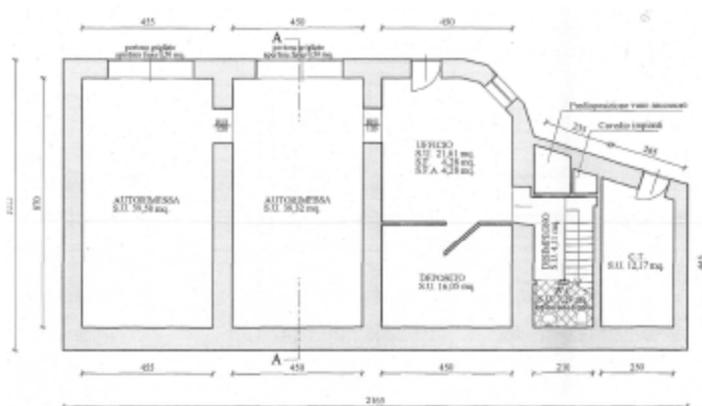
**Piano Primo**

**Ultimo progetto autorizzato  
 Scala 1:200**

ULTIMO PROGETTO AUTORIZZATO PIANO PRIMO E TERRA



Edificio commerciale-ricettivo sito a Lusiana in via Roma n.17  
 Catasto Fabbricati : Comune di Lusiana  
 Fig. 22 Map. 840 Sub 1-2-3-6-7



**Piano Secondo Sottostrada**



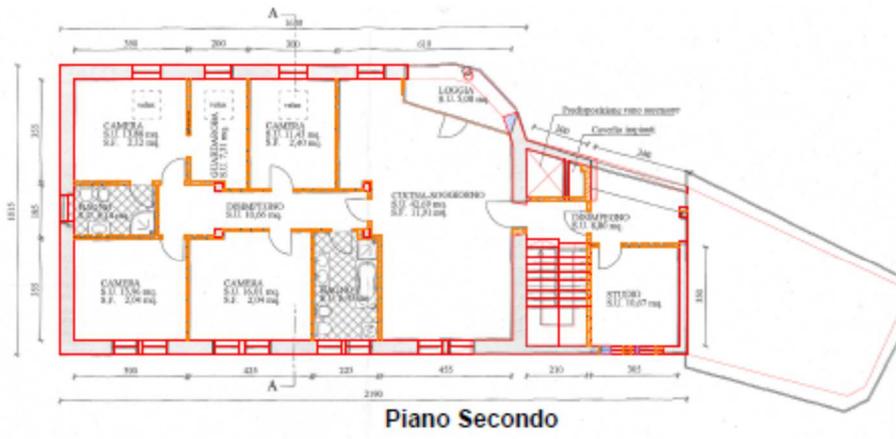
**Piano Primo Sottostrada**

**Ultimo progetto autorizzato  
 Scala 1:200**

ULTIMO PROGETTO AUTORIZZATO PIANO PRIMO E SECONDO SOTTOSTRADA



Edificio commerciale-ricettivo sito a Lusiana in via Roma n.17  
Catasto Fabbricati : Comune di Lusiana  
Fg. 22 Map. 840 Sub 1-2-3-6-7

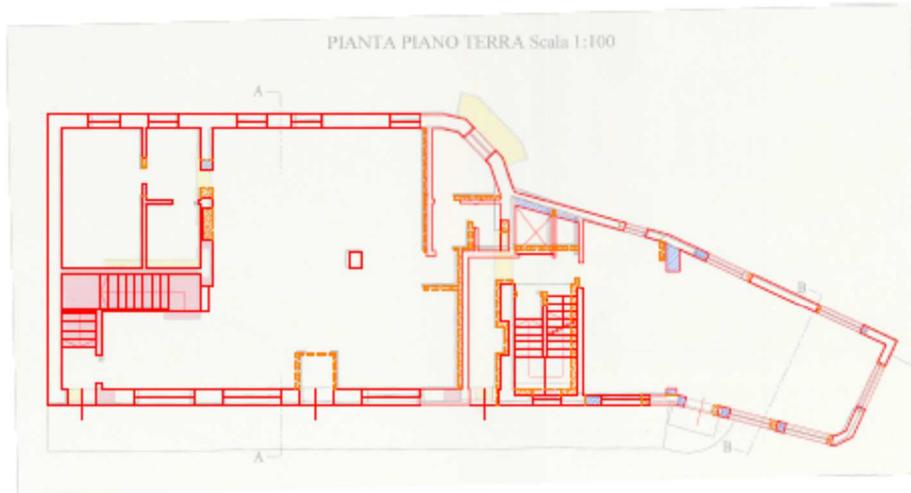


Sovrapposizione stato dei luoghi e ultimo progetto autorizzato  
Scala 1:200

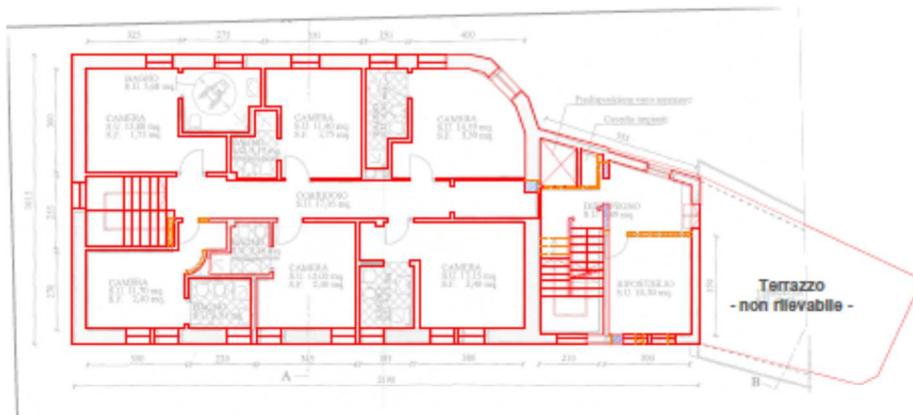
SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI CON ULTIMO PROGETTO AUTORIZZATO PIANO SECONDO



Edificio commerciale-ricettivo sito a Lusiana in via Roma n.17  
Catasto Fabbricati : Comune di Lusiana  
Fig. 22 Map. 840 Sub 1-2-3-6-7



Piano Terra



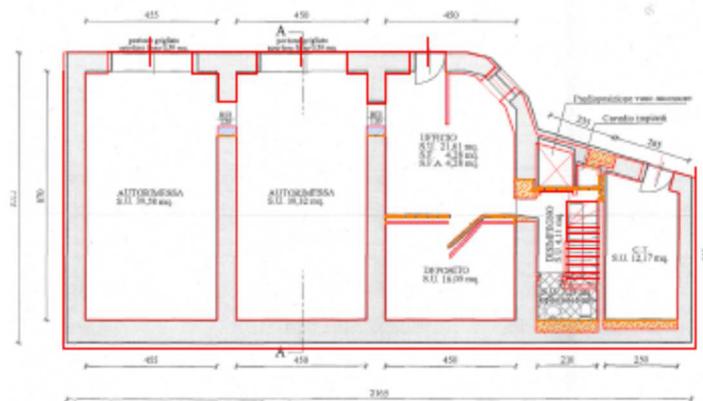
Piano Primo

Sovrapposizione stato dei luoghi e ultimo progetto autorizzato  
Scala 1:200

SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI CON ULTIMO PROGETTO AUTORIZZATO PIANO PRIMO E  
TERRA



Edificio commerciale-ricettivo sito a Lusiana in via Roma n.17  
 Catasto Fabbricati : Comune di Lusiana  
 Fg. 22 Map. 840 Sub 1-2-3-6-7



**Piano Secondo Sottostrada**



**Piano Primo Sottostrada**

**Sovrapposizione stato dei luoghi e ultimo progetto autorizzato  
 Scala 1:200**

SOVRAPPOSIZIONE STATO DEI LUOGHI CON ULTIMO PROGETTO AUTORIZZATO PIANO PRIMO E SECONDO SOTTOSTRADA



## **7 – STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Alla data del sopralluogo risultano occupate dall'Impresa funebre Fioreria di \_\_\_\_\_ con sede a piazza \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ le seguenti unità immobiliari facenti parte del bene pignorato:

- m.n. 840 sub7 parte (negoziato al piano terra) regolata da contratto di locazione in data 04/07/2007 registrato a Thiene il 06/08/2007 per € 7.200,00 annui.
- m.n. 840 sub 2 parte (alloggio al piano secondo sotto strada) e m.n.840 sub 3 (autorimessa al piano secondo sotto strada) non regolate da contratto di locazione.

A seguito dei lavori di ristrutturazione autorizzati dal titolo abilitativo 43/08, che hanno interessato le unità immobiliari di cui sopra e che non sono stati ultimati, non si ritiene di effettuare la verifica di congruità del canone di locazione in quanto tali unità sono prive dell'agibilità.

## **8 - VINCOLI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

8.1 – Le unità immobiliari facenti parte del bene oggetto di pignoramento sono gravate dai seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- Iscrizione del 28/09/2007 reg part 2525 reg gen 11595 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/09/2007 rep 108201/16455 notaio Muraro Giovanni.
- Trascrizione del 22/12/2020 reg gen 11993 e reg part 8942 atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili del 19/11/2020 ufficiale giudiziario rep. 4347.

8.2 – Sulle unità immobiliari facenti parte del bene oggetto di pignoramento sono stati cancellati i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- Iscrizione del 29/07/2005 part 1834 gen 8993 notaio Muraro Giancarlo rep103914 gen 14435 del 20/07/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (cancellazione totale)

## **9 – INSISTENZA SU SUOLO DEMANIALE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

## **10 – VERIFICA ESISTENZA PESI/ALTRI ONERI SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Non sono stati rilevati ulteriori oneri tranne quelli per adeguare l'elaborato planimetrico allo stato dei luoghi e l'inserimento in mappa di parte del sub 7 pari ad € 2.500,00.



## 11 - SPESE CONDOMINIALI

L'immobile, oggetto del pignoramento, non fa parte di un condominio.

## 12 – VALUTAZIONE DEL BENE

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati utilizzati gli standard di valutazione internazionali. La procedura estimativa utilizzata è stata quella inerente il metodo del confronto.

Innanzitutto è stata fatta una ricerca preliminare sui siti delle agenzie immobiliari e sono state contattate telefonicamente le poche agenzie immobiliari presenti sul territorio per conoscere l'esistenza di offerte di vendita d'immobili, sia immediatamente abitabili che costruite al rustico, nella località di Lusiana. Attraverso questa ricerca non sono state individuate offerte di immobili ad uso albergo e negozio mentre qualche offerta è stata rilevata per quelle ad uso residenziale.

Successivamente è stata effettuata una ricerca documentale, attraverso la società Stimatrix, al fine d'individuare l'esistenza di atti di compravendita inerenti unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, albergo e negozio in comune di Lusiana nei 30 mesi antecedenti la data di stima.

Dalla ricerca è emerso che:

- per quanto riguarda la tipologia ad uso albergo e negozio non è stata rilevata alcuna transazione.
- per quanto riguarda la tipologia ad alloggio comparabile con il bene oggetto di pignoramento sono state rilevate solo tre transazioni.

Lo scambio immobiliare nel territorio di Lusiana è pertanto scarso e ciò è confermato anche dal fatto che questo comune non risulta presente nel listino delle quotazioni immobiliari dell'anno 2020 rilevabili dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

Vista l'assenza di atti compravendita per le tipologie albergo e negozi nel territorio di Lusiana, la valutazione del bene oggetto di pignoramento è stata fatta trasformando la destinazione d'uso di tutto l'immobile a residenziale considerando che:

- l'edificio non è ancora stato ultimato per cui i costi della trasformazione sono ridotti.
- pur essendo lo scambio d'immobili adibiti ad alloggio limitato, può garantire in ogni caso una maggiore probabilità di poter assegnare l'immobile all'asta, rispetto a mantenere la destinazione commerciale per la quale lo scambio è inesistente.

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata pertanto fatta attribuendo all'edificio la destinazione d'uso residenziale. Nell'immobile, mediante lavori di ristrutturazione ed a completamento delle opere già in esistenti, risulta possibile realizzare unità immobiliari adibite a:

- Alloggi localizzati ai piani secondo, primo, terra e primo sotto strada; tutti gli alloggi avrebbero l'accesso da via Roma attraverso il vano scale condominiale esistente dove è possibile l'installazione dell'ascensore.



- Autorimesse localizzate al piano secondo sotto strada, con accesso diretto dalla pubblica via.
- Spazi esterni e vani accessori ad uso condominiale corrispondenti: al piano terra all'attuale negozio e all'area urbana m.n. 844; al primo piano sotto strada alla cantina e al ripostiglio; al piano secondo sotto strada alla centrale termica. Tutti gli spazi comuni agli alloggi sono accessibili dal vano scale condominiale dotato di ascensore ed il locale localizzato al secondo piano sotto strada anche direttamente dalla pubblica via.

La superficie commerciale complessiva di tutto il bene oggetto di pignoramento adibito a residenza sarebbe pari a mq 970.

Il calcolo della superficie commerciale è stato determinato considerando la superficie degli alloggi, del vano scale e dei vani ad uso condominiale, comprese le murature, al 100%; quella delle autorimesse, comprese le murature, al 50% mentre la superficie delle terrazze e delle cantine condominiali al 33%.

Sono stati quindi acquisiti da Stimatrix gli atti inerenti le tre transazioni degli immobili ad uso residenziale compara:

- Immobile A: abitazione al secondo piano con terrazzi e garage al piano terra sita a Lusiana in via Campana 40 censita al catasto fabbricati: sezione Q fgl 20 mn 962 sub 27 abitazione e sub 9 autorimessa il cui atto di compravendita è stato stipulato il 07/07/2021 rep 66104 notaio Domenico Pulejo a Vicenza.
- Immobile B : abitazione con ingresso indipendente svolta su due piani fuori terra ed uno interrato con autorimessa e cortile esclusivo sita a Lusiana in via Pilastro censito al catasto fabbricati: sezione Q, fgl 24 mn 1040 sub 3 abitazione e sub 2 autorimessa il cui atto di compravendita è stato stipulato il 04/10/2021 rep 5235 notaio Carraro Giovanna di Schio (VI).
- Immobili C : abitazione al piano primo con terrazzo e garage al piano terra sita a Lusiana in via Sette Comuni censita al catasto fabbricati: sezione Q fgl 24 mn 540 sub 64 abitazione e sub 34 garage e abitazione al piano primo con terrazzo e garage al piano terra sita a Lusiana in via Sette Comuni censita al catasto fabbricati: sezione Q fgl 24 mn 540 sub 65 abitazione e sub 49 garage il cui atto di compravendita è stato stipulato il 13/09/2021 rep 143308 notaio Marranghello Antonio di San Bonifacio (VR).

Dall'analisi degli atti di compravendita è emerso che gli stessi riguardano immobili non di nuova costruzione o ristrutturati. Sono state prese in considerazione in particolare le transazioni di due immobili edificati nel periodo intercorrente tra il 2005 e il 2008, periodo in cui sono stati realizzate anche le opere di ristrutturazione autorizzate dall'ultimo titolo abilitativo del bene pignorato, ubicati entrambi in aree di edilizia consolidata. Diversamente dal bene pignorato, i cui lavori sono stati parzialmente realizzati e mai terminati, i beni oggetto di comparazione sono dotati dell'agibilità.

Il prezzo medio di vendita rilevato rapportato alla superficie commerciale dei due immobili, calcolata con i criteri della Borsa immobiliare della CCIAA di Vicenza, è pari ad €/mq 1.150,00 (millecentocinquanta/00). Nella determinazione del prezzo si è tenuto conto che, essendo l'unità



immobiliare A indipendente rispetto quella B, localizzata invece in un edificio condominiale, di effettuare una riduzione del prezzo di quest'ultima del 15%.

Al fine di ottenere il prezzo di vendita del bene ristrutturato a nuovo e rispondente anche alla vigente normativa sul risparmio energetico, il prezzo di cui sopra è stato adeguato aggiungendo i costi dei lavori inerenti l'isolamento termico delle pareti opache, la sostituzione dei serramenti esterni, la ristrutturazione dell'impianto termoidraulico, le tinteggiature delle pareti esterne e l'adeguamento dell'edificio alla normativa inerente le fonti energetiche rinnovabili. Il costo di tali opere, determinato attraverso un'analisi costi di lavori eseguiti recentemente ed in corso d'opera, ammonta ad €/mq 500,00 che, sommato al prezzo unitario, precedentemente individuato, risulta pari ad €/mq 1.650,00.

Dovendo determinare il prezzo dell'immobile pignorato allo stato attuale, realizzato cioè al grezzo avanzato, considerando che dovranno essere eseguiti lavori di ristrutturazione per adeguarlo alla destinazione d'uso residenziale completando tutte le finiture e gli impianti, è necessario definire i costi di tali opere che, determinato sulla base di un'analisi dei costi di lavori realizzati recentemente ed altri in corso d'opera, ammonta ad €/mq 900,00. Il prezzo unitario al grezzo avanzato così individuato risulta pari ad €/mq 750,00.

Ulteriore verifica del prezzo unitario sopraindicato è stata condotta attraverso:

- La consultazione on line sul sito di Nonisma dove il prezzo riferito alle abitazioni civili in comune di Lusiana, con stato di manutenzione usato, ammonta ad €/mq 791,64.
- L'analisi dell'unica offerta ottenuta dalla consultazione dei siti on line delle agenzie immobiliari e dai contatti avuti con quelle presenti nel territorio relativa ad un'unità immobiliare ad uso residenziale in corso di ristrutturazione e realizzata al grezzo con serramenti e finiture esterne già ultimate, localizzata all'interno del perimetro di edilizia consolidata di Lusiana, comparabile quindi con lo stato dei luoghi del bene pignorato, che ha evidenziato un prezzo unitario pari a €/mq 800,00.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento con destinazione d'uso residenziale ammonta ad € 727.500,00 (€ settecentoventisettemilacinquecento/00).

Al valore di mercato precedentemente attribuito sono state portate le correzioni alla stima dovute agli oneri catastali pari ad € 2.500,00 e alla detrazione del 30% per la differenza esistente dal momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile. Il prezzo a base d'asta sarà quindi pari ad € 507.500,00 (cinquecentosettemilacinquecento/00).

Dai dati forniti da Asta Legale, per quanto riguarda Lusiana, sono stati individuati otto immobili con tipologia residenziale posti all'asta nel periodo tra il 2016 e 2020. Tutti gli immobili sono stati aggiudicati: due alla prima, seconda e terza asta, uno alla settima e alla nona asta. Il prezzo di assegnazione ha avuto un ribasso del 57% rispetto il prezzo iniziale di perizia.

La forma di pubblicità al momento più adeguata è la pubblicazione sui siti web e negli annunci di vendita legale.



## 14 – CERTIFICAZIONI.

L' esecutato in persona del socio accomandatario partita IVA  
iscritta alla CCIAA di Vicenza alla data di trascrizione del pignoramento  
22/12/2020 aveva la sede in comune di via pec: .

Vicenza 25 novembre 2021

il tecnico incaricato

Scalco arch. Claudio

