
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da
**BANCA ALTO VICENTINO CRED. COOP. DI SCHIO PEDEMONTE E
ROANA SOCIETA' COOPERATIVA**

Contro
XXXXXXXXXX XXXXXX
n. Gen. Rep. 268/2021

Giudice **dott.ssa Marialuisa Nitti**
Custode: GVD

ELABORATO PERITALE
ai sensi dell'art. 173 bis da c.p.c.
come modificato per effetto del D.L.83/2015

LOTTO 001



ESPERTO INCARICATO arch. GABRIELLA BRODESCO

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza n° 299
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza n° 1335

con studio in via delle Rose n° 11 – 36030 Caldogno (VI)
Tel.: 0444/985074 – c.f. BRDGRL53H69E864R
e-mail: gabriella.brodesco@libero.it PEC: gabriella.brodesco@archiworld.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 268/2021 R.G. - Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 29/09/2022

Diritto (cfr punto 1): piena proprietà.

Tipologia Bene (cfr punto 1.): appartamento con cantina, piccola area di corte esclusiva, autorimessa doppia e magazzino.

Ubicazione (cfr punto 1): Longare (VI) - via Settimo, 7.

Stato (cfr punto 2 - 4 - 11.1 - 11.2 - 11.3): l'immobile è posto sotto sequestro preventivo dal 16/11/2020 dal GIP del Tribunale di Pordenone, si presenta in condizioni sufficienti.

Corpi (cfr punto 1 - 11.1 - 11.2): Corpo A - Corpo B - Corpo C

Dati Catastali attuali (cfr punto 1 - 11.1 - 11.2): IMMOBILI siti in Comune di LONGARE (VI)

Intestati a: XXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX XX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà 1/1

CF: fg. 8 particella 248 sub 43, cat. A/2 abitazione civile

CF: fg. 8 particella 248 sub 4, cat. C/6 autorimessa

CF: fg. 8 particella 248 sub, 15 cat. C/2 magazzini e locali di magazzino

Situazione urbanistico/edilizia (cfr punto 1 - 8 - 9):

Presso l'ufficio Tecnico non è presente il fascicolo delle Pratiche Edilizie perchè è stato sequestrato, è presente un condono dell'appartamento successivo al sequestro.

Durante l'ispezione si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto condonato:

- nella zona giorno ci sono altezze maggiori rispetto l'altezza condonata.

- nella zona giorno c'è un soppalco non dichiarato nel condono.

Per quanto riguarda la conformità planimetrica dell'appartamento, della cantina, dell'autorimessa e del magazzino nulla si può dire non essendoci i progetti approvati.

Situazione catastale (cfr punto 1 - 8 - 9):

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme allo stato dei luoghi.

Le planimetrie catastali della cantina, dell'autorimessa e del magazzino risultano conformi allo stato dei luoghi.

L'elaborato planimetrico è stato presentato.

Valore di stima (cfr punto 12): € 142.644,00 (€/mq. 866,19).

Date/valori comparabili riferiti (cfr MCA allegato): A 2016 € 130.000,00, B 2016 € 152.000,00, C 2017 € 118.000,00.

Valori medi aggiudicazioni precedenti di case simili (in base ai dati forniti da Astalegale): 2015 €/mq 359,48 - 2016 €/mq. 367,86 - 2017 €/mq. 773,90 - 2018 €/mq. 386,67 - 2019 €/mq. 525,55.

Valore di vendita forzata proposto (cfr punto 12): € 121.247,00 con spese a carico procedura - € 112.947,00 con spese a carico dell'acquirente.

Valore mutuo (cfr punto 5.2): importo capitale € 220.000 durata 30 anni, importo totale € 330.000,00.

Vendibilità/appetibilità: possibile.

Motivo: appartamento ben articolato e di buone dimensioni.

Possibili interessati: condomini.

Pubblicità: siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr punto 4): immobile occupato come foresteria con regolare contratto rinnovato previa autorizzazione del GIP di Pordenone.

Oneri (cfr punto 5): nessuno.

APE (cfr punto 1-A) classe energetica "F".

Condizioni: necessita di lavori di sistemazione oltre ai lavori di ripristino per gli abusi rilevati.



**Beni in Longare (VI) via Settimo, n. 7
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con cantina, piccola area di corte esclusiva, autorimessa doppia e magazzino, siti in Longare (VI) via Settimo n. 7. Corpi A – B - C.

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con cantina e piccola area di corte esclusiva.

Composto da:

P.S1: vano scala condominiale, corridoio comune, cantina.

PT.: entrata condominiale, vano scala condominiale, area di corte esclusiva.

P2: scala condominiale, soggiorno-pranzo-cucina con due poggianti, disimpegno notte, camera matrimoniale con poggiano, due camere doppie di cui una con poggiano, due bagni di cui uno con doccia.

Nella zona giorno è presente anche un soppalco non autorizzato.

Posto ai piani: S1, PT, P2 sviluppa una superficie commerciale di **circa mq. 130,22**.

Identificato al catasto fabbricati:

IMMOBILE sito in Comune di LONGARE (VI)

Intestato a:

XXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX XX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
– Proprietà 1/1.

Dati identificativi.

CF: fg. 8 particella 248 - sub 43, cat. A/2 - cl. 2 - consistenza 5,5 vani - Sup. Cat. tot. mq. 128 - sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 119 – Rendita euro 440,28 – Via Settimo SNC - Piano: S1-T-2 , scala A

Utilità comuni: fg. 8 particella 248 sub 1.

Mappali Terreni Correlati: fg. 8 particella 248.

Area di corte esclusiva.

La corte esclusiva si individua in elaborato planimetrico con il sub 43 al piano terra. In posto l'area non risulta delimitata ma, assieme ad altri subalterni, rientra con altre proprietà in un giardino comune.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O):

Cantina al piano interrato: terrapieno, sub 47, sub 1, sub 41.

Area di corte esclusiva sub 43: sub 45, sub 1, sub 47, mappale 292.

Appartamento: vista su area di corte, vano scala A condominiale, appartamento sub 42, vista su area di corte.

Conformità urbanistico-edilizia.



Presso l'ufficio Tecnico non è presente il fascicolo delle Pratiche Edilizie perchè è stato posto sotto sequestro, è presente un condono dell'appartamento successivo al sequestro.

Durante l'ispezione si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto condonato:

- nella zona giorno ci sono altezze maggiori rispetto l'altezza condonata.
- nella zona giorno c'è un soppalco con scala di accesso non autorizzato nel condono.

Per quanto riguarda la conformità planimetrica dell'appartamento e della cantina niente si può dire non essendoci i progetti approvati perchè sequestrati (v. punto 8).

Conformità catastale.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale della cantina risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'elaborato planimetrico è stato presentato.

Accesso: accesso pedonale da via Settimo n. 7 e carraio da via Settimo snc.

Certificazione energetica.

E'presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con scadenza 2023 allegato all'atto di compravendita e l'immobile risulta appartenere alla classe energetica F.

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa doppia.

Composto da:

P.S1.: autorimessa.

Posta al Piano Interrato sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 20,92**.

Identificata al catasto fabbricati:

IMMOBILE sito in Comune di LONGARE (VI)

Intestato a: XXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX XX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1.

Dati identificativi.

CF: fg. 8 particella 248 - sub 4, cat. C/6 - cl. 1 - consistenza 28 mq. - Sup. Cat. tot. mq. 28 - Rendita euro 40,49 – Via Settimo SNC - Piano: S1.

Utilità comuni: fg. 8 particella 248 sub 1.

Mappali Terreni Correlati: fg. 8 particella 248.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): autorimessa sub 5, area di manovra sub 1, autorimessa sub 3, muro di contenimento.

Conformità Urbanistica/Edilizia.

Per quanto riguarda la conformità dell'autorimessa niente si può dire non essendoci i progetti approvati perchè posti sotto sequestro (v. punto 8).

Conformità catastale.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale dell'autorimessa è conforme allo stato dei luoghi.



L'elaborato planimetrico è stato presentato.

Accesso: accesso pedonale da via Settimo n. 7 e carraio da via Settimo snc.

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino.

Composto da:

P.S1.: magazzino.

Posto al Piano Interrato sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 13,54.**

Identificata al catasto fabbricati:

IMMOBILE sito in Comune di LONGARE (VI)

Intestato a: XXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX XX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1.

Dati identificativi.

CF: fg. 8 particella 248 - sub 15, cat. C/2 - cl. 2 - consistenza 23 mq. - Sup. Cat. mq. 26 - Rendita euro 21,38 – Via Settimo SNC - Piano: S1.

Utilità comuni: fg. 8 particella 248 sub 1.

Mappali Terreni Correlati: fg. 8 - particella 248.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): muro di contenimento, area di manovra condominiale sub 1, vano scala sub 1, sub 48, sub 36, corridoio condominiale sub 1, sub 37.

Conformità Urbanistica/Edilizia.

Per quanto riguarda la conformità del magazzino niente si può dire non essendoci i progetti approvati perchè posti sotto sequestro (v. punto 8).

Conformità catastale.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale del magazzino è conforme allo stato dei luoghi.

L'elaborato planimetrico è stato presentato.

Accesso: accesso pedonale da via Settimo n. 7 e carraio da via Settimo snc.

2. DESCRIZIONE SINTETICA.

L'appartamento è ubicato in un condominio situato nella zona est del Comune di Longare (VI) in località Secula, una zona residenziale tranquilla ed aperta con traffico limitato, composto da dodici appartamenti con rispettive autorimesse, un ufficio, quattro negozi, due magazzini ed è stato costruito all'inizio degli anni novanta.

E' situato al piano secondo nella parte retrostante dell'edificio e si affaccia sull'area di corte per tre lati mentre, la cantina, l'autorimessa ed il magazzino sono posti al piano interrato. L'interno dell'appartamento è organizzato secondo i dettami progettuali degli anni novanta con stanze ampie, ben illuminate e con quattro ampi poggiosi, dispone di cantina e di una piccola area di corte esclusiva ma che rientra con altre proprietà in un unico giardino.

L'edificio non dispone di ascensore, evidenzia sufficienti condizioni manutentive, nel vano scala



sotto le finestre compaiono vecchi segni d'infiltrazioni che non sono ancora stati sistemati.
L'appartamento, inizialmente curato, ora evidenzia problemi legati alla scarsa manutenzione.
I locali pur finestrati presentano delle muffe causate dall'inadeguata ventilazione e dalla mancanza di sanificazione periodica anche con tinteggiatura.
Nella zona giorno sono presenti irregolarità edilizie.
L'appartamento è posto sotto sequestro preventivo dal GIP del Tribunale di Pordenone.

Caratteristiche zona: il Comune di Longare è situato a sud della città di Vicenza e l'edificio si trova in una zona residenziale periferica con traffico locale e con buona disponibilità di parcheggi.

Servizi della zona: spazi verdi, verde attrezzato, supermercati, farmacie, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti che si trovano in prossimità del centro del paese. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: principalmente zone residenziali ed agricole. Il centro del paese è facilmente raggiungibile. I principali centri limitrofi sono Vicenza, Torri di Quartesolo, Vancimuglio, Grisignano di Zocco, Costozza.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono la zona collinare dei Berici.

Collegamenti pubblici: strada provinciale di collegamento con la città di Vicenza, ed autostrada Valdstico A31.



FOTO AEREA DI LONGARE E POSIZIONE DELLA LOCALITA' SECULA

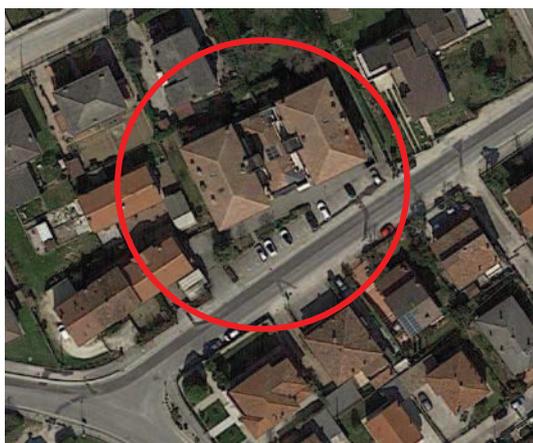


FOTO AEREA DI VIA SETTIMO E POSIZIONE DELL'IMMOBILE





CONDOMINIO "CENTRO SECLA"



ACCESSO ALLE AUTORIMESSE

3. RESIDENZA, STATO DI FAMIGLIA , STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DELL' ESECUTATO.

I dati sono stati dedotti dalle certificazioni dell'Ufficio Anagrafe e stato civile del Comune di Sovizzo (VI). I documenti sono allegati alla presente perizia.

3.1. Residenza, Stato di Famiglia.

XXXXXXXXXX XXXXXX nato il XXXXXXXX in XXXXX XX
Atto n. 906 parte I serie A – anno XXXXX – Comune di XXXXX XX c.f.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Risulta iscritto all'indirizzo: via XXXXX n. X – Comune di XXXXX XX.

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:
Intestatario scheda



XXXXXXXXXX XXXXXX nato il XXXXXXXX in XXXXX XX
Atto n. 906 parte I serie A - anno XXXXX - Comune di XXXXX XX c.f.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXX XXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXX XXXXXXXX XX.
Atto n. 45 parte I serie A - anno XXXXX - Comune di XXXXX XX c.f. XXXXXXXXXXXXX.

XXXXXXXX XXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXX XX
Atto n. 428 parte I serie A - anno XXXX - Comune di XXXXX XX c.f.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

3.2. Stato civile e regime patrimoniale.

Dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di XXXXX XX nell'anno XXXX N. 6
Parte II serie A Ufficio 1 si certifica che
il XX del mese di XXXXXX dell'anno XXXX alle ore XX.XX hanno contratto matrimonio in
XXXXXXXX XX.

Sposo:

XXXXXXXXXX XXXXXX nato il XXXXXXXX in XXXXX XX
Atto n. 906 parte I serie A - anno XXXX - Residente a XXXXX XX.

Sposa:

XXXXXXXX XXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXX XXXXXXXX XX.
Atto n. 45 parte I serie A - anno XXXX - Residente a XXXXX XX

ANNOTAZINI

Con atto in data XXXXXXXX a rogito del notaio Dott. Giuseppe Novello del distretto notarile
di Vicenza e Bassano del Grappa (VI) gli sposi:

XXXXXXXXXX XXXXXX nato il XXXXXXXX in XXXXX XX

XXXXXXXX XXXXXX nata il XXXXXXXXXXXX in XXXXXXXX XXXXXXXX XX

l'XXXXXXXX, residenti a XXXXXX hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione
dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

L'immobile è posto sotto Sequestro preventivo dal 16/11/2020 a seguito della procedura penale n.
3412/2020 NR e procedura penale n. 3692/020 GIP Tribunale di Pordenone a favore del
DEMANIO DELLO STATO con procedimento ancora in corso.

Il GIP dott. Rodolfo Piccin del Tribunale di Pordenone ha nominato Custode del compendio il dott.
Carlo Vedove commercialista con studio in Bassano del Grappa (VI), Largo Perlasca n. 21.

L'appartamento è stato affittato con contratto di locazione N. 14807 serie 3T, contratto RLI
telematico ID. TELEM: T6N20T014807000NE stipulato in data 30/11/2020, registrato il
23/12/2020 presso l'Agenzia delle Entrate - DPVI UT Vicenza ad uso abitativo.

Dati del contratto:

durata dal 01/12/2020 al 30/11/2021

Corrispettivo per l'intera durata € 9.600.

Locatore: XXXXXXXX XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXX in



XXXXX XX, residente in via XXXXXXXX XX – Comune di XXXXX XX.

Conduttore: CLG EUREKA – Società Coop. a Responsabilità Limitata con sede a Filogaso (VV) Strada provinciale Sant'Onofrio Filogaso snc P.I. e c.f. 03515780793 in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Liberto Giacomino C.F. ALBRGMN70P06F537T nato a Vibo Valentia (CZ) il 06/09/1970.

Il contratto di locazione ad uso foresteria è stato rinnovato alle medesime condizioni contrattuali del precedente, previa autorizzazione del GIP di Pordenone con provvedimento del 02/11/2021, con durata dal 01/12/2021 al 31/07/2023 dove in particolare l'art. 4 prevede la possibilità di recesso con un preavviso di mesi due. Il rinnovo è successivo al pignoramento.

Dati di registrazione.



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO ADEMPIMENTI SUCCESSIVI
CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod. RL112)

In data 22/12/2021 alle ore 09:34 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 21122209343069507 il file
_CIA_2_RLI.ccf
contenente: 1 comunicazione di adempimenti successivi, di cui
acquisite: 1
scartate: 0

Il file è stato trasmesso da:
codice fiscale: VUVCR64G13A703D
cognome e nome: VEDOVE CARLO

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

1. Convenzione edilizia in data 11/09/1991 n. rep. 108.183 notaio Gian Paolo Boschetti, trascritta a Vicenza in data 18/09/1991 ai nn. 14.307/9.622.
2. Servitù di elettrodotto a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica – Enel costituita con atto in data 14/11/1991 e 27/11/1991 nn. 109.502 – 109.803 rep. notaio Gian Paolo Boschetti gravante sul mappale 92 da cui deriva il mappale 248, registrato il 04/12/1991 n. 2.573 atti privati, trascritto a Vicenza il 23/12/1991 ai nn. 20.094/13.602.
3. Servitù di passo pedonale e carraio costituita con atto in data 22/04/1993 n. 119.753 rep. Gian Paolo Boschetti a carico del mappale 224 ed a favore del



mappale 248, registrata a Vicenza il 04/05/1993 n. 1.046 atti privati, trascritta a Vicenza in data 28/05/1993 ai nn. 6.473/4.618

Nota.

La particella 224 è stata soppressa e alla data attuale la servitù ha come fondo servente la particella 291 (v. all.).

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

Iscrizioni.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore della BANCA ALTO VICENTINO - CREDITO COOPERATIVO SCPA – SCHIO PEDEMONTE E ROANA SOCIETA' COOPERATIVA contro ADAMO EMMANUEL nato il 01/04/1977 a Vicenza (VI) e CONCATO CRISTINA nata il 22/06/1983 in Vicenza (VI), a firma del Notaio Giuseppe Muraro atto del 10/09/2008 rep. 59.045, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vicenza – in data 17/09/2008 ai nn. 20.361/4.361

Importo capitale € 220.000 durata 30 anni.

Importo totale € 330.000,00.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di LONGARE (VI), via Settino - C.F. Fg. 8,

particella 248 sub 43

particella 248 sub 4

particella 248 sub 15

oltre al diritto di proprietà sull'ente comune di cui al mappale 248 sub 1.

Nota:

Il sig. XXXXXXXX XXXXXX nell'atto di compravendita si è accollato la continuità del pagamento del mutuo.

Pignoramenti.

Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza, rep. n. 2040 del 10/05/2021, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vicenza in data 08/06/2021 ai numeri 13.012/9.389 a favore della BANCA ALTO VICENTINO - CREDITO COOPERATIVO SCPA – SCHIO PEDEMONTE E ROANA SOCIETA' COOPERATIVA contro XXXXXXXX XXXXXX

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di LONGARE (VI), via Settino - C.F. Fg. 8,

particella 248 sub 43

particella 248 sub 4

particella 248 sub 15.

Altre trascrizioni ed iscrizioni.

Trascrizione:

Sequestro preventivo in data 16/11/2020 n. 3692/2020 GIP del Tribunale di Pordenone a favore DEMANIO DELLO STATO a carico XXXXXXXX XXXXXX fino alla concorrenza di € 374.403,82



Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di LONGARE (VI), via Settino - C.F. Fg. 8,
particella 248 sub 43
particella 248 sub 4
particella 248 sub 15.

Altre limitazioni d'uso.

Nessuna.

5.3. Eventuali procedimenti giudiziari in corso.

In corso procedura penale a favore del DEMANIO DELLO STATO n. 3412/2020 NR e procedura penale n. 3692/020 GIP presso il Tribunale di Pordenone ufficio GIP – GUP.

Con ordinanza del 16/11/2020 il GIP del Tribunale di Pordenone, a richiesta del Pubblico Ministero, ha disposto ex artt. 321 ss. c.p.p., 2 e 12-bis d. lgs. N. 74/2000, il sequestro preventivo indiretto e per equivalente sino raggiungimento del valore di € 375.577,00 (pari alla somma di € 36.235,00 per IRES e € 339.342,00 per IVA evase nell'anno d'imposta 2015), delle somme di denaro e di altri beni mobili, immobili o crediti (compresi prodotti finanziari e/o assicurativi) nella attuale disponibilità dell'indagato XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX XX il XXXXXXXX residente a XXXXXX XX, via XXXXXX n. X;

in esecuzione di tale provvedimento la GdF di Pordenone – Gruppo Tutela Economica – ha sottoposto a sequestro l'immobile di piena proprietà di XXXXXXXX XXXXXX censito in Catasto al Comune di Longare (VI), foglio 8, mapp. 248, sub 43, cat. A/2 p. S1, T, 2 Scala A; sub 15, cat. C/2, piano S1; sub 4 C/6, piano S1, Via Settino snc.;

Il GIP ha nominato Custode del compendio il dott. Carlo Vedove commercialista con studio in Bassano del Grappa (VI), Largo Perlasca n. 21.

Suolo demaniale.

Non ricadente.

5.4. Vincolo e oneri di altro tipo.

Nessuno.

6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA.

6.1 Attuale proprietario.

XXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX XX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 di stato coniugato in regime di separazione dei beni in data XXXXXXXX.

Proprietario in ragione di 1/1 dal 10/07/2020 n. 12.352 rep. notaio Tommaso De Negri, trascritto a Vicenza in data 23/07/2020 ai nn. 13.152/9.007

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di LONGARE (VI), via Settino - C.F. Fg. 8,
particella 248 sub 43



particella 248 sub 4
particella 248 sub 15.

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato eretto sull'area di cui al mappale 248 di are
19.39 – ente urbano - aventi diritto di comproprietà sull'area di cui al mappale 248 sub 1.

**XXXXXXXX XXXXXX acquistò i beni da XXXXXX XXXXX con accollo del mutuo che
permane.**

6.2 Precedenti proprietari da data antecedente e oltre il ventennio.

Particelle 248 sub 43 e 248 sub 4

FRISON DARIO nato a Longare (VI) il 31/01/1951 c.f. FRSDRA51A31E671T.

Proprietario in ragione di 1/1 da data antecedente il ventennio per costituzione del
02/02/1993 fino al 06/11/1995.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di LONGARE (VI), via Settino - C.F. Fg. 8,
particella 248 sub 43
particella 248 sub 4

PERDONCIN STEFANIA nata a Vicenza il 12/07/1965 c.f. PRDSFN65L52L840K.

TAPPARO ALBERTO nato a Vicenza il 10/01/1965 c.f. TPPLRT65A10L840Y.

Proprietari in ragione di 1/2 ciascuno **dal 06/11/1995 al 10/09/2008** in forza di atto di
compravendita del notaio Gian Paolo Boschetti del 06/11/1995 rep. 132.191, trascritto a
Vicenza in data 16/11/1995 ai nn. 15.618/10.949 .

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di LONGARE (VI), via Settino - C.F. Fg. 8,
particella 248 sub 43
particella 248 sub 4

Perdoncin Stefania e Tapparo Alberto acquistarono i beni da Frison Dario.

Particella 248 sub 15

FRISON DARIO nato a Longare (VI) il 31/01/1951 c.f. FRS DRA 51°31E671T.

Proprietario in ragione di 1/1 da data antecedente il ventennio per costituzione del
02/02/1993 fino al 15/03/2001.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di LONGARE (VI), via Settino - C.F. Fg. 8, particella 248 sub 15.

PERDONCIN STEFANIA nata a Vicenza il 12/07/1965 c.f. PRDSFN65L52L840K.

TAPPARO ALBERTO nato a Vicenza il 10/01/1965 c.f. TPPLRT65A10L840Y.

Proprietari in ragione di 1/2 ciascuno **dal 15/03/2001 al 10/09/2008** in forza di atto di
compravendita del notaio Gian Paolo Boschetti del 15/03/2001 rep. 175.238, trascritto a
Vicenza in data 03/04/2001 ai nn. 7.655/5.539.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di LONGARE (VI), via Settino - C.F. Fg. 8,
particella 248 sub 15



Perdoncin Stefania e Tapparo Alberto acquistarono i beni da Frison Dario.

Particelle 248 sub 43 - 248 sub 4 e 248 sub 15.

ADAMO EMMANUEL nato a Vicenza il 01/04/1977 c.f. DMAMNL77D01L840Z.

CONCATO CRISTINA nata a Vicenza il 22/06/1983 c.f. CNCCST83H62L840L.

Proprietari in ragione di 1/2 ciascuno **dal 10/09/2008 al 08/11/2013** in forza di atto di compravendita del notaio Giuseppe Muraro del 10/09/2008 rep. 59.044, trascritto a Vicenza in data 17/09/2008 ai nn. 20.360/12.952.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di LONGARE (VI), via Settino - C.F. Fig. 8,

particella 248 sub 43

particella 248 sub 4

particella 248 sub 15

Adamo Emmanuel e Concato Cristina acquistarono i beni da Perdoncin Stefania e Tapparo Alberto.

CONCATO CRISTINA nata a Vicenza il 22/06/1983 c.f. CNCCST83H62L840L.

Proprietaria in ragione di 1/2 **dal 08/11/2013 al 10/07/2020** in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Francesca Boschetti del **08/11/2013** rep. 17.592, trascritto a Vicenza in data 06/12/2013 ai nn. 20.572/14.787.

Riferito limitatamente a:

IMMOBILI in Comune di LONGARE (VI), via Settino - C.F. Fig. 8,

particella 248 sub 43

particella 248 sub 4

particella 248 sub 15

Concato Cristina acquistò la quota di 1/2 dei beni da Adamo Emmanuel divenendo piena proprietaria.

7. INQUADRAMENTO URBANISTICO.

Lo strumento urbanistico comunale vigente nel Comune di Longare è il Piano degli Interventi.

Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Comune di Longare con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 10/07/2013 ha approvato il Piano degli Interventi; attualmente è in adozione anche la variante n. 12 approvata il 25/01/2021.

Nell'elaborato della Zonizzazione gli immobili sono identificati in:

ZONA RESIDENZIALE C:

area costituita da aree totalmente o parzialmente edificate, la tipologia costruttiva ammessa è quella prevalente della zona. Gli indici di edificabilità sono indicati nell'elaborato Norme Tecniche Operative del Piano Interventi.





ESTRATTO P.I. ZONIZZAZIONE

8. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.

Storia edilizia.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti, inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Longare in data 29/09/2021 e registrata al prot. 14770, l'Ufficio aveva comunicato quanto segue:

“Si precisa che dalla ricerca è emerso che la pratica in argomento risulta sequestrata da parte della Magistratura (si suppone dalla Procura della Repubblica/Vicenza) in data 27/10/1993 e attualmente non è ancora stata restituita al Comune.” e successivamente precisava che il sequestro riguardava il fascicolo con le Pratiche Edilizie di tutto il condominio.

L'Ufficio Tecnico ha comunque consegnato della documentazione riguardante Pratiche Edilizie non ufficiali e prive di elaborati grafici che ha acquisito da dei proprietari e che sono sotto descritte. Invece le Pratiche relativi al Condo Edilizio, con domanda presentata successivamente al sequestro e riguardanti gli immobili del pignoramento, sono state consegnate con un elaborato grafico riguardante la sola tavola “prospetti-sezione” e con la planimetria catastale corrispondente a quella attuale.

P.E. N. 26/90 U.T. - N. 5410/91 di Prot. Gen. Concessione Edilizia Onerosa rilasciata il 23/10/1991 a nome del Sig. Frison Dario nato a Longare (VI) il 31/01/1951 e ivi residente in via Settimo n. 3 – c.f. FRSDRA51A31E671T per i lavori di nuova costruzione di un complesso residenziale/commerciale su terreno sito in via Settimo località Secula, catastalmente individuato in Comune di Longare al fg. 8 mapp. 92, di proprietà del medesimo.

P.E. N. 26/90 U.T. - N. 3029/92 di Prot. Gen. Concessione Edilizia Gratuita di Variante (1a) in corso d'opera rilasciata il 27/05/1992 a nome del Sig. Frison Dario nato a Longare (VI) il 31/01/1951 e ivi residente in via Settimo n. 3 – c.f. FRSDRA51A31E671T per i lavori di nuova costruzione di un complesso residenziale/commerciale su terreno sito in via Settimo località Secula, catastalmente individuato in Comune di Longare al fg. 8 mapp. 92, di proprietà del medesimo.

P.E. N. 26/90 U.T. - N. 469/93 di Prot. Gen. Concessione Edilizia Gratuita di Variante (2a) in corso d'opera rilasciata il 02/03/1993. Domanda presentata dal Sig. Frison Dario, nato a Longare (VI) il 31/01/1951 e ivi residente in via Settimo n. 3 – c.f. FRSDRA51A31E671T, pervenuta agli



atti il 25/01/1993 al n. 469 Prot. Gen. per i lavori di nuova costruzione di un complesso residenziale/commerciale su terreno sito in via Settimo località Secula, catastalmente individuato in Comune di Longare al fg. 8 mapp. 92, di proprietà del medesimo.

P.E. N. 26/90 U.T. - N. 5807/93 di Prot. Gen. Concessione Edilizia Gratuita di Variante (3a) in corso d'opera rilasciata il 31/12/1993. Domanda presentata da Frison Dario, nato a Longare (VI) il 31/01/1951 e ivi residente in via Settimo n. 3 – c.f. FRSDRA51A31E671T, pervenuta agli atti il 16/10/1993 al n. 5807 di P.G. per i lavori di nuova costruzione di un complesso residenziale/commerciale su terreno sito in via Settimo località Secula, catastalmente individuato in Comune di Longare al fg. 8 mapp. 92, di proprietà del medesimo.

P.E. N. 1335/95 di Prot. Gen. - N. 6 di Registro delle domande di sanatoria degli abusi edilizi - Concessione Edilizia in Sanatoria con domanda presentata in data 23/02/1995 dalla ditta Frison Dario via Settimo n. 3 Longare, concessa alla ditta Concato Cristina nata a Vicenza il 22/06/1983 ed Adamo Manuel nato a Vicenza il 01/04/1977, rilasciata il 07/11/2013 sull'immobile sito in via Settimo n. 7, catastalmente censito al fg. 8 mapp. 248 sub 43.

Nella presente concessione si fa obbligo di richiedere il rilascio del prescritto certificato di abitabilità/agibilità.

Il Certificato di abitabilità/agibilità non è mai stato richiesto dai proprietari.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

9.1 Conformità urbanistico-edilizia.

Non sono presenti gli elaborati grafici di tutto il condominio e dell'appartamento pignorato per il sequestro sopra menzionato.

Successivamente al sequestro, è stato richiesto dai proprietari dell'appartamento, sig.ri Concato Cristina e Adamo Manuel, un condono con rilascio di concessione edilizia in sanatoria che ha sanato la destinazione d'uso dell'attuale appartamento, da soffitta ad alloggio, mediante un aumento di cubatura di mc. 40 al fine di acquisire l'altezza abitabile di m. 2,70.

Con la sanatoria è stata presentata la sola tavola "prospetti-sezione" e la planimetria catastale dell'appartamento che riporta l'altezza di m. 2,70 per tutto l'alloggio.

Durante l'ispezione si sono riscontrate le seguenti difformità:

1 - L'altezza di m. 2,70 si è rilevata nella sola zona notte mentre nella zona giorno è presente una situazione diversa.

La zona giorno è un unico locale con soffitto che segue l'andamento del tetto e nella parte centrale è collocato un soppalco.

Il soppalco delle dimensioni di m. 3,58x4,00 è realizzato in legno con una struttura composta da otto travi di cm. 10x20 aggrappate a putrelle d'acciaio e collegate con sovrastante tavolato inchiodato di circa 3 cm. accessibile mediante scala a giorno che parte dalla zona ingresso.

Si sono rilevate le seguenti altezze:

- altezza interna muro perimetrale est circa m. 2,78 e muro perimetrale ovest circa m. 2,99;
- altezza sotto soppalco fin sottotavolato circa m. 2,45;
- altezze sopra il tavolato: lato est circa m.1,55, lato ovest circa m.1,78, altezza massima m. 2,28.

Con tale composizione della zona giorno l'appartamento ha una cubatura maggiore rispetto



quella condonata.

2 – Per quanto riguarda la conformità planimetrica dell'appartamento, della cantina, dell'autorimessa e del magazzino nulla si può dire non essendo disponibili i progetti approvati necessari per effettuare il controllo.



ZONA GIORNO CON SOPPALCO

9.2 Pratiche ed interventi di regolarizzazione.

1. Presentazione di un nuovo Permesso di Costruire in sanatoria per ripristinare lo stato approvato come da condono.
2. Ripristino della zona giorno procedendo con demolizione del soppalco, della scala, del lucernario e con la realizzazione di un controsoffitto al fine di ottenere l'altezza autorizzata.

Spese presunte.

Permesso di costruire in sanatoria, sommano per sanzione,
diritti di segreteria, cassa di previdenza ed IVAcirca € 3.000,00

Soppalco: demolizione comprese ringhiere, putrelle e
smaltimento, a corpo IVA compresa.....circa € 1.300,00

Scala: rimozione e smaltimento, a corpo IVA compresa.....circa € 600,00

Lucernario: rimozione, tamponamento del foro, ripristino del manto
di copertura, a corpo IVA compresa.....circa € 1.200,00

Realizzazione di controsoffitto in cartongesso più tinteggiatura,
IVA compresacirca € 2.200,00

Totale circa € 8.300,00



9.3 Estratti da progetto autorizzato.

Causa il sequestro non si presentano gli estratti della piante del progetto autorizzato.

9.4 Conformità catastale.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

Le planimetrie catastali della cantina, dell'autorimessa e del magazzino sono conformi allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'elaborato planimetrico è stato presentato.

9.5 Pratiche ed interventi di regolarizzazione.

Nessuna.

9.6 Pratiche catastali: estratto di mappa wegis, sovrapposizione mappa ad ortofoto e planimetrie.



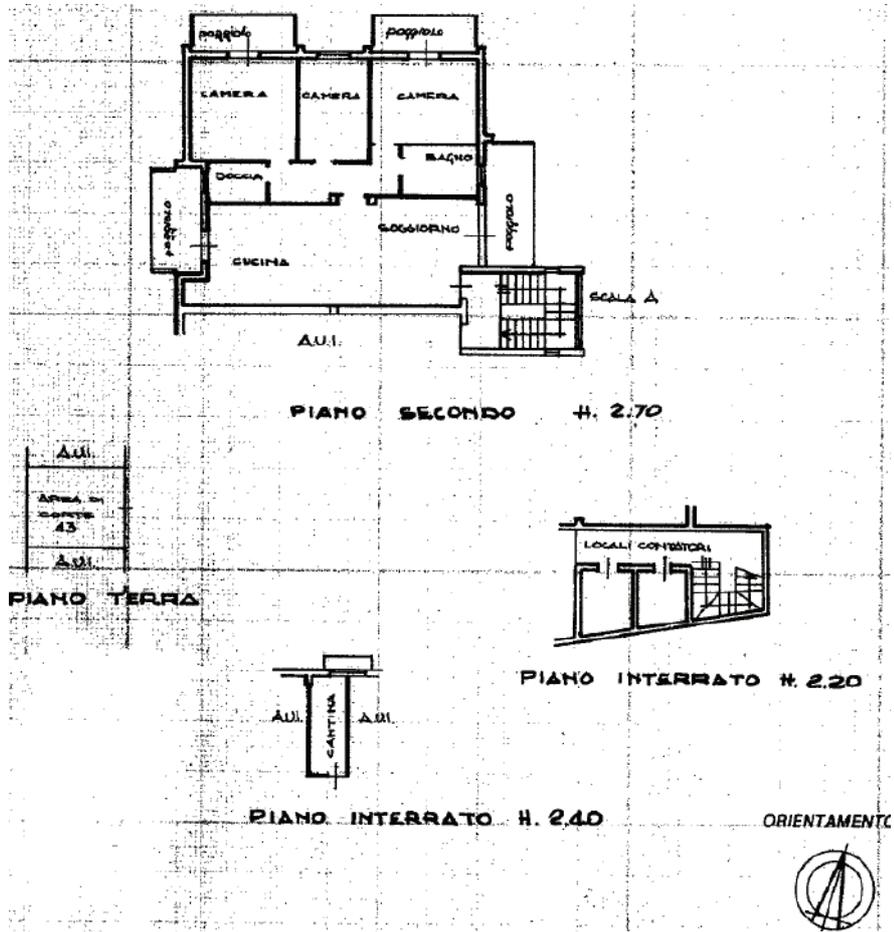
ESTRATTO DA MAPPA CATASTALE WEGIS



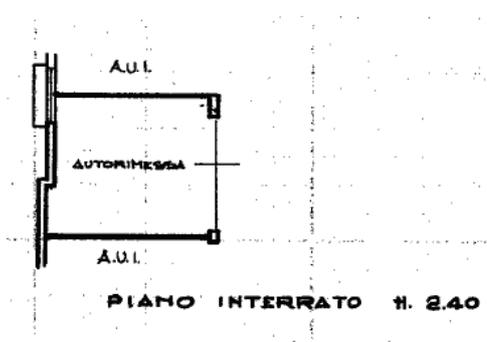
SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE WEGIS AD ORTOFOTO



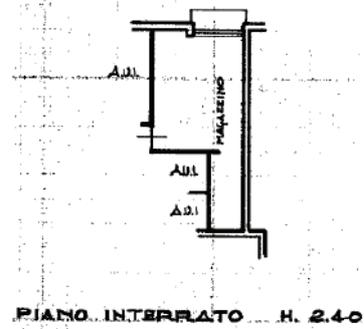
PLANIMETRIA CATASTALE PARTICELLA 248 SUB 43



PLANIMETRIA CATASTALE PARTICELLA 248 SUB 4



PLANIMETRIA CATASTALE PARTICELLA 248 SUB 15



10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese condominiali annuali <u>da bilancio preventivo individuale anno 2022:</u>	
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	circa € 1.277,32
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia per analisi energetica preventiva bonus 110% già deliberato:	€ 507,52
Spese condominiali insolute saldo anno 2021	€ - 1.579,74
Spese condominiali insolute rateizzate anni 2021 e 2022 al momento della perizia :	
Rata n. 1 scadenza 01/03/2022	€ - 1.966,74
Rata n. 2 scadenza 01/05/2022	€ - 326,93
Totale	€ - 2.293,67

Millesimi di proprietà:

sub 43: mill. 65,821
sub 4 : mill. 2,476
sub 15: mill. 1,011
totale : mill. 69,308

Nominativo del condominio:

Condominio CENTRO SECUA – c.f. 95032120248
Via Settimo n. 7 - 36023 Longare (VI)

Amministratore condominiale:

Galvanin Alberto ragioniere viale Trieste, 83 – 36100 Vicenza
Cell. 348 9547000 - e-mail condominium@casechepassione.com

11. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

11.1 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO A

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento con cantina e piccola area di corte esclusiva.

Composto da:

P.S1: vano scala condominiale, corridoio comune, cantina.

PT.: entrata condominiale, vano scala condominiale, area di corte esclusiva.

P2: scala condominiale, soggiorno-pranzo-cucina con due poggiali, disimpegno notte, camera matrimoniale con poggialo, due camere doppie di cui una con poggialo, due bagni di cui uno con doccia.

Nella zona giorno è presente anche un soppalco non autorizzato.

Posto ai piani: S1, PT, P2 sviluppa una superficie commerciale di **circa mq. 130,22**.



Identificato al catasto fabbricati:

IMMOBILE sito in Comune di LONGARE (VI)

Intestato a:

XXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX XX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
– Proprietà 1/1.

Dati identificativi

CF: fg. 8 particella 248 - sub 43, cat. A/2 - cl. 2 - consistenza 5,5 vani - Sup. Cat. tot. mq. 128 - sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 119 – Rendita euro 440,28 – Via Settimo SNC - Piano: S1-T-2 , scala A

Utilità comuni: fg. 8 particella 248 sub 1.

Mappali Terreni Correlati: fg. 8 particella 248.

Area di corte esclusiva.

La corte esclusiva si individua in elaborato planimetrico con il sub 43 al piano terra. In posto l'area non risulta delimitata, ma assieme ad altri subalterni, rientra con altre proprietà in un giardino comune.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O):

Cantina al piano interrato: terrapieno, sub 47, sub 1, sub 41.

Area di corte esclusiva sub 43: sub 45, sub 1, sub 47, mappale 292.

Appartamento: vista su area di corte, vano scala A condominiale, appartamento sub 42, vista su area di corte.

Conformità urbanistico-edilizia.

Presso l'ufficio Tecnico non è presente il fascicolo delle Pratiche Edilizie perchè è stato posto sotto sequestro, è presente un condono dell'appartamento successivo al sequestro.

Durante l'ispezione si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto quanto condonato:

- nella zona giorno ci sono altezze maggiori rispetto l'altezza condonata.
- nella zona giorno c'è un soppalco con scala di accesso non autorizzato mediante condono.

Per quanto riguarda la conformità planimetrica dell'appartamento e della cantina niente si può dire non essendoci i progetti approvati perchè sequestrati (v. punto 8).

Conformità catastale.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale dell'appartamento risulta conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale della cantina risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'elaborato planimetrico è stato presentato.

Accesso: accesso pedonale da via Settimo n. 7 e carraio da via Settimo snc.

Certificazione energetica.

E'presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con scadenza 2023 allegato all'atto di compravendita e l'immobile risulta appartenere alla classe energetica F.

Epoca di costruzione e condizioni di manutenzione.

La costruzione dell'edificio risale al 1990 – 93. L'appartamento non ha acquisito l'agibilità, a seguito del condono, perchè non richiesta dai proprietari.

Evidenzia sufficienti condizioni manutentive ma alcune finiture necessitano di essere riprese.



Nei bagni sono presenti delle muffe causate dall'inadeguata ventilazione e dalla mancanza di sanificazione periodica anche con tinteggiatura.

Nella zona giorno è presente una situazione edilizia non autorizzata e deve essere ripristinata come da concessione edilizia in sanatoria.

Dati metrici

L'appartamento presenta nella zona giorno altezze maggiori rispetto a quelle autorizzate e devono essere ripristinate mediante controsoffittatura all'altezza autorizzata di m. 2,70, la zona notte ha un'altezza di circa m. 2,70.

La cantina al piano interrato è alta circa m. 2,40.

L'appartamento con la cantina sviluppano una superficie commerciale complessiva di circa mq. 130,22 così ottenuta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
appartamento	115,48	1/1	115,48
loggia	3,24	1/2	1,62
poggiolo	25,38	1/3	8,46
corte esclusiva	13,41	1/10	1,34
cantina	6,63	1/2	3,32
TOTALE			130,22 mq.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	a platea in calcestruzzo armato, condizioni buone;
<i>strutture verticali:</i>	muratura realizzata in laterizio e pilastri in c.a., condizioni buone;
<i>travi dei solai</i>	in c.a., condizioni buone;
<i>solai:</i>	in laterocemento, condizioni buone;
<i>travi della copertura:</i>	in c.a., condizioni buone;
<i>copertura:</i>	a padiglione realizzata con struttura in c.a e laterizio condizioni buone;
<i>scale:</i>	scala realizzata con struttura in c.a, condizioni buone;

Caratteristiche finiture

<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio coibentata mediante cappotto esterno da 10 cm (v. APE), intonacato e tinteggiato, condizioni buone;
<i>pavimentazione esterna:</i>	realizzata lungo il percorso pedonale, condizioni buone;



<i>cancelletto:</i>	assente, presente un ampio androne condominiale, l'area a verde condominiale è cintata nella parte retrostante, condizioni buone;
<i>portone d'ingresso condominio:</i>	alluminio scuro e vetro;
<i>scala:</i>	scala a tre rampe, gradini rivestiti in marmo locale chiaro, condizioni buone;
<i>infissi delle scale:</i>	in alluminio scuro e vetro.
<i>portoncino d'ingresso appartamento:</i>	in legno tamburato piallacciato, blindato, condizioni scarse, da sistemare la parte esterna;
<i>infissi esterni:</i>	invetriate in legno ed altre in alluminio con vetrocamera, protezione: tapparelle in plastica alcune sono motorizzate, presenti delle zanzariere; condizioni: insufficienti, da riverniciare; in cantina invetriata in alluminio e vetro condizioni: sufficienti.
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato piallacciato ad anta battente, altri scorrevoli, condizioni sufficienti, la porta della cantina è in ferro zincato, condizioni buone;
<i>pavimentazione interna:</i>	piastrelle di ceramica nel locale giorno e nei bagni, condizioni: sufficienti; parquet nelle camere, condizioni scarse sono da riverniciare; klinker nei poggioli, condizioni buone; pavimentata la cantina, condizioni buone;
<i>rivestimenti:</i>	piastrelle in ceramica nei locali bagno e cucina, condizioni buone, da ripulire;
<i>manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cemento, coibentazione: guaina bituminosa, condizioni: buone.

Caratteristiche impianti

<i>antenna:</i>	presente, da verificarne il funzionamento;
<i>gas:</i>	sottotraccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, condizioni da controllare. Impianto privo di dichiarazione di conformità;
<i>elettrico:</i>	impianto realizzato sottotraccia con tensione a 220V, condizioni: da controllare. Impianto privo di dichiarazione di conformità;
<i>fognatura:</i>	tipologia mista con tubazioni in PVC/cemento con recapito su collettore o rete comunale, condizioni: si effettua controllo



	periodico;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale, condizioni: da controllare. Impianto privo di dichiarazione di conformità;
<i>termico:</i>	impianto di riscaldamento con alimentazione a metano, privo di dichiarazione di conformità; <i>termosifoni</i> in acciaio in buone condizioni. <i>caldaia:</i> marca Eurotessel, modello EK20ST, camera stagna posizionata all'esterno in poggiatesta, la caldaia produce acqua calda per l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria. Installata nell'anno 2006. Ultima manutenzione effettuata per conto del sig. Greco Giuseppe il 16/12/2021. Servizio assistenza tecnica riscaldamento DM – SERVIZI tel. 0444-291550 Vicenza. La caldaia dispone del libretto d'impianto con iscrizione al Catasto Regionale Veneto (libretto allegato); condizioni da controllare;
<i>Condizionatore:</i>	sono presenti due split con due macchine esterne. Marca ARTEL mod. RDXO9RL4 serie 05AR218272 Artel spa – Vicenza – tel. 0445-595000. Da controllare.
<i>citofonico:</i>	tipologia: video, condizioni: da controllare;
<i>telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: da controllare.

11.2 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO B

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa doppia.

Composto da:

P.S1.: autorimessa.

Posta al Piano Interrato sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 20,92**

Identificata al catasto fabbricati:

IMMOBILE sito in Comune di LONGARE (VI)

Intestato a: XXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX XX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1.

Dati identificativi.

CF: fg. 8 particella 248 - sub 4, cat. C/6 - cl. 1 - consistenza 28 mq. - Sup. Cat. tot. mq. 28 -

Rendita euro 40,49 – Via Settimo SNC - Piano: S1.

Utilità comuni: fg. 8 particella 248 sub 1.

Mappali Terreni Correlati: fg. 8 particella 248.



Confini (da Nord in senso N-E-S-O): autorimessa sub 5, area di manovra sub 1, autorimessa sub 3, muro di contenimento.

Conformità Urbanistica/Edilizia.

Per quanto riguarda la conformità dell'autorimessa niente si può dire non essendo disponibili i progetti approvati perchè posti sotto sequestro (v. punto 8).

Conformità catastale.

La mappa wegis è conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale dell'autorimessa è conforme allo stato dei luoghi.

L'elaborato planimetrico è stato presentato.

Accesso: accesso pedonale da via Settimo n. 7 e carraio da via Settimo snc.

Epoca di costruzione e condizioni di manutenzione.

La costruzione dell'edificio risale al 1990 – 93. L'autorimessa è ingombra di materiale e cose, si presenta secondo le normali condizioni d'uso.

Dati metrici

L'autorimessa al piano interrato è alta circa m 2,40 e sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 20,92 così ottenuta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE-LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Autorimessa	31,38	2/3	20,92
TOTALE			20,92 mq.

Caratteristiche strutturali

- fondazioni:* platea in calcestruzzo armato, condizioni buone;
- strutture verticali:* muratura realizzata in c.a., condizioni buone;
- travi del solaio:* in c.a., condizioni buone;
- solaio:* in laterocemento, condizioni buone;
- scale:* la scala condominiale scende fino al piano interrato, è realizzata con struttura in c.a, condizioni buone;

Caratteristiche finiture

- infissi esterni:* tipologia: basculante in ferro con apertura manuale, condizioni: da riverniciare;



<i>infissi interni:</i>	in alluminio e vetro;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in c.a., condizioni buone;
<i>pavimentazione esterna:</i>	rampa d'accesso autorimesse in calcestruzzo;
<i>pavimentazione interna:</i>	area di manovra battuto di cemento, autorimessa piastrellata, condizioni buone;
<i>elettrico:</i>	impianto realizzato a vista con tensione a 220V, condizioni: da controllare. Impianto privo di dichiarazione di conformità;
<i>idrico:</i>	a vista con tubo di ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale per lavatoio, condizioni: da controllare. Impianto privo di dichiarazione di conformità.

11.3 DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO C

C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino.

Composto da:

P.S1.: magazzino.

Posta al Piano Interrato sviluppa una superficie commerciale di circa **mq. 13,54**

Identificata al catasto fabbricati:

IMMOBILE sito in Comune di LONGARE (VI)

Intestato a: XXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXX XX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Proprietà 1/1.

Dati identificativi.

CF: fg. 8 particella 248 - sub 15, cat. C/2 - cl. 2 - consistenza 23 mq. - Sup. Cat. mq. 26 - Rendita euro 21,38 – Via Settimo SNC - Piano: S1.

Utilità comuni: fg. 8 particella 248 sub 1.

Mappali Terreni Correlati: fg. 8 - particella 248.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): muro di contenimento, area di manovra condominiale sub 1, vano scala sub 1, sub 48, sub 36, corridoio condominiale sub 1, sub 37.

Conformità Urbanistica/Edilizia.

Per quanto riguarda la conformità del magazzino niente si può dire non essendo disponibili i progetti approvati perchè posti sotto sequestro (v. punto 8).

Conformità catastale.

La mappa *wegis* è conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale del magazzino è conforme allo stato dei luoghi.



L'elaborato planimetrico è stato presentato.

Accesso: accesso pedonale da via Settimo n. 7 e carraio da via Settimo snc.

Epoca di costruzione e condizioni di manutenzione.

La costruzione dell'edificio risale al 1990 – 93. Il magazzino si presenta secondo le normali condizioni d'uso.

Dati metrici

Il magazzino al piano interrato è alto circa m 2,40 e sviluppa una superficie commerciale di circa mq. 13,54 così ottenuta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE-LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Magazzino	27,08	1/2	13,54
TOTALE			13,54 mq.

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	platea in calcestruzzo armato, condizioni buone;
<i>strutture verticali:</i>	muratura realizzata inc.a., condizioni buone;
<i>travi del solaio</i>	in c.a., condizioni buone;
<i>solaio:</i>	in laterocemento, condizioni buone;
<i>scale:</i>	la scala condominiale scende fino al piano interrato è realizzata con struttura in c.a, condizioni buone;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	tipologia: porta in ferro ad un'anta, condizioni: buone;
<i>infissi interni:</i>	in alluminio e vetro è presente anche una porta in legno piallacciato;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in c.a., condizioni buone;
<i>pavimentazione esterna:</i>	rampa d'accesso al piano interrato in calcestruzzo;
<i>pavimentazione interna:</i>	area condominiale e magazzino piastrellati, condizioni buone;



elettrico: impianto realizzato a vista con tensione a 220V, condizioni: da controllare.
Impianto privo di dichiarazione di conformità;

idrico: a vista con tubo in ferro zincato e alimentazione diretta da rete comunale per lavatoio, condizioni: da controllare.
Impianto privo di dichiarazione di conformità.

12. VALUTAZIONE E STIMA:

12.1 Criterio di Stima.

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell' I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti in zone limitrofe all'immobile da stimare ed in fogli catastali attigui.

L'individuazione è stata effettuata attraverso una ricerca condotta su siti dedicati.

I valori di tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dal corpo A fg. 8 particella 248 - sub 43 cat. A/2 (appartamento), dal corpo B fg. 8 particella 248 - sub 4 cat. C/6 (autorimessa), corpo C fg. 8 particella 248 sub 15 (magazzino).

L'elaborazione dei calcoli, effettuati mediante confronto, ha portato all'individuazione di un valore di stima unitario che è stato applicato alla superficie commerciale dell'immobile stimato.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

I documenti reperiti relativi all'immobile oggetto di stima sono allegati nella documentazione a corredo della Stima.

Il valore unitario dell'immobile stimato è pari ad €/mq. 866,19.

12.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Longare, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e allegate all'elaborato peritale.

12.3 Valutazione corpi

BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERC. mq.	VALORE UNITARIO €/mq.	VALORE DELL'INTERO €	VALORE DIRITTO E QUOTA €
A	Appartamento con cantina	130,22	866,19	112.795,00	112.795,00
B	Autorimessa	20,92	866,19	18.121,00	18.121,00
C	Magazzino	13,54	866,19	11.728,00	11.728,00
TOTALE €				142.644,00	142.644,00



12.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

si arrotonda a € **21.397,00**

Spese tecniche di regolarizzazione Urbanistico-Edilizia:

Permesso di costruire in sanatoria, sommano per sanzione, diritti di segreteria, cassa di previdenza ed IVAcirca € 3.000,00

Soppalco: demolizione e smaltimento, comprese ringhiere e putrelle, a corpo IVA compresa..... circa € 1.300,00

Scala: rimozione e smaltimento, a corpo IVA compresa..... circa € 600,00

Velux: rimozione, tamponamento del foro, ripristino del manto di copertura, smaltimento, a corpo IVA compresa..... circa € 1.200,00

Realizzazione di controsoffitto in cartongesso più tinteggiatura, IVA compresa circa € 2.200,00

Totale circa € 8.300,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ **121.247,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ **112.947,00**

12.6 Giudizio di comoda divisibilità.

L'appartamento non è divisibile.



Vicenza, 31/05/2022

L'Esperto.

Arch. Gabriella Brodesco.



ALLEGATI:

- elenco documenti allegati;
- relazione;
- relazione senza dati sensibili;
- documentazione fotografica;
- atto provenienza immobile con APE;
- certificati residenza;
- certificati stato civile;
- contratto d'affitto e rinnovo;
- nota sequestro;
- catasto: visure storiche immobili;
- catasto: estratto di mappa;
- catasto: planimetrie
- elaborato planimetrico;
- pratiche edilizie;
- libretto impianto;
- ultima visura ipotecaria;
- stima MCA e comparabili;
- PEC invio avviso inizio operazioni peritali e data sopralluogo al Procedente e al Custode Giudiziario;
- A.R. invio avviso inizio operazioni peritali all'Esecutato;
- PEC invio perizia al Procedente e al Custode Giudiziario;
- A.R. invio perizia all'Esecutato;
- spese.

Giudice dott.sa MARIALUISA NITTI
Custode: IVG Vicenza
Esperto Incaricato arch. Gabriella Brodesco

