

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

YODA SPV SRL

contro

XXXXXXXX XXXXXXXX +1

n. Gen. Rep. 497/2021

Giudice: Dott.ssa SONIA PANTANO

Custode: IVG di Vicenza

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 Ing. FRANCESCA FUSA

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 3410

Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1775
con studio in via delle Rose n° 11 - 36030 Rettorgole di Caldogeno VICENZA

Tel.: 0444/985074 - P.I. 03798180240

e-mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it - PEC: francesca.fusa@ingpec.eu



SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 497/2021

GIUDICE: DOTT.SSA SONIA PANTANO

PROMOSSA DA

YODA SPV SRL

CONTRO

XXXXXXXX XXXXXXX +1

LOTTO 001

Udienza: 12/07/2022

Diritto (cfr par. 1): proprietà.

Beni (cfr par.1.): trattasi di abitazione a schiera sviluppata su tre livelli con autorimessa;

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): via Vigne n. 63/A - 36030 Lugo di Vicenza (VI).

Stato (cfr par. 12): stato di conservazione mediocre.

Lotti (cfr pagg. da 3 a 28): lotto 001 di 001.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12): Catasto Fabbricati Comune di Lugo di Vicenza Foglio 3 p.lla 153 sub. 2
(abitazione di tipo economico) e sub. 1 (autorimessa).

Differenze rispetto al pignoramento : Nessuna.

Situazione catastale e urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 10 e 12): sono presenti delle difformità.

Valore di stima (cfr par. 13): LOTTO 001 € 50.208,26 (€/mq 285,42)

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 18, 19, 20, 21): A 2014 (€ 75.000,00 - €/mq 391,30);

B 2015 (€ 79.600,00 - €/mq 249,19);

C 2015 (€ 42.000,00 - €/mq 278,51).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (in base ai dati forniti da Astalegale): 2015 (€/mq 635,22);
2016 (€/mq 444,71);
2018 (€/mq 130,74);
2019 (€/mq 448,96);

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): LOTTO 001 € 40.498,54 (€/mq 230,22).

Valore Mutuo Ipotecario (cfr par. 5): Capitale: € 103.000,00 - Ipoteca: € 206.000,00 durata 25 anni
Precetto: € 92.828,49

Vendibilità/appetibilità: possibile/scarsa;

Motivo: (pro) immobile inserito all'interno del centro storico di Lugo di Vicenza e in posizione panoramica;
(contro) immobile in mediocre stato manutentivo con infiltrazioni, è presente una canna fumaria in
amianto cemento da sostituire, il locale cucina non è dotato di adeguata ventilazione come da
normativa, l'accesso da via Vigne avviene attraverso una p.lla non intestata agli esecutati.

Possibili interessati: non noti.

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

Occupazione (cfr par. 4): immobile occupato;

Titolo di occupazione (cfr par.4): proprietà;

Oneri (cfr par. 5): nessuno, non è costituito condominio.

APE (cfr par. 12): classe energetica "G".

Varie: l'accesso da via Vigne avviene attraverso una p.lla non intestata agli esecutati (cfr par. 11).



LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto: Proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: abitazione a schiera sviluppata su tre livelli sita in via Vigne n. 63/A - 36030 Lugo di Vicenza (VI). Composta da:

- PT: 1 locale corridoio vano scala, 1 locale lavanderia e 1 locale cantina.
- P1: 1 locale corridoio vano scale, 1 locale soggiorno, 1 locale cucina, 1 locale camera, 1 locale bagno e 1 portico (indicato come terrazza);
- P2: 1 locale corridoio vano scala, 1 locale camera, 1 locale ripostiglio, 1 locale soffitta e 1 locale ripostiglio verandato.

L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di circa mq 165,86.

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½; XXXXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo di Vicenza Foglio 3 - P.lla 153 - sub. 2 – piano T-1-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 2 – consistenza 7,5 vani – R.C. € 364,10.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.lla 151, p.lla 156, p.lla 154, p.lla 152.

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: sono presenti delle difformità (cfr par.10 e 12).

Certificazione energetica: classe energetica "G".

B. Diritto: Proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: autorimessa al piano terra di un'abitazione a schiera sita in via Vigne n. 63/A - 36030 Lugo di Vicenza (VI).

Composta da 1 locale autorimessa.

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di circa mq 10,05.

Identificato al catasto fabbricati: XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½; XXXXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di ½. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo di Vicenza Foglio 3 - P.lla 153 – sub. 1 – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 1 – consistenza 10 mq - superficie catastale tot. 15 mq - R.C. € 9,30;

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): p.lla 153 sub. 2, p.lla 156, p.lla 154, p.lla 153 sub. 2.

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: sono presenti delle difformità (cfr par.10 e 12).

Certificazione energetica: non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.



2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Trattasi di abitazione a schiera sviluppata su tre livelli con autorimessa sita nella zona del centro storico del Comune di Lugo di Vicenza.

Caratteristiche zona: destinazione residenziale con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: centro storico di Lugo di Vicenza. I principali luoghi d'interesse architettonico sono Villa Godi Malinverni dell'Arch. A. Palladio, Villa Piovene Porto Godi. Le attrazioni paesaggistiche presenti sono il fiume Astico, le colline delle Bregonze e l'altopiano di Asiago.

Collegamenti pubblici (km): strada provinciale (0,26), supertrada Pedemontana Veneta (10,00), autostrada A31 (12,00), stazione treno Thiene (9,00).

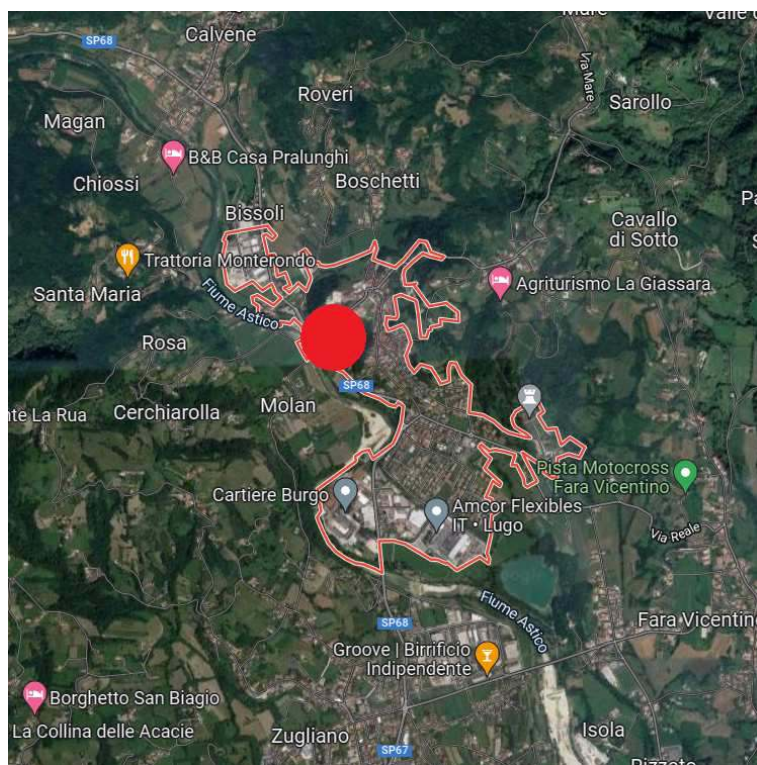
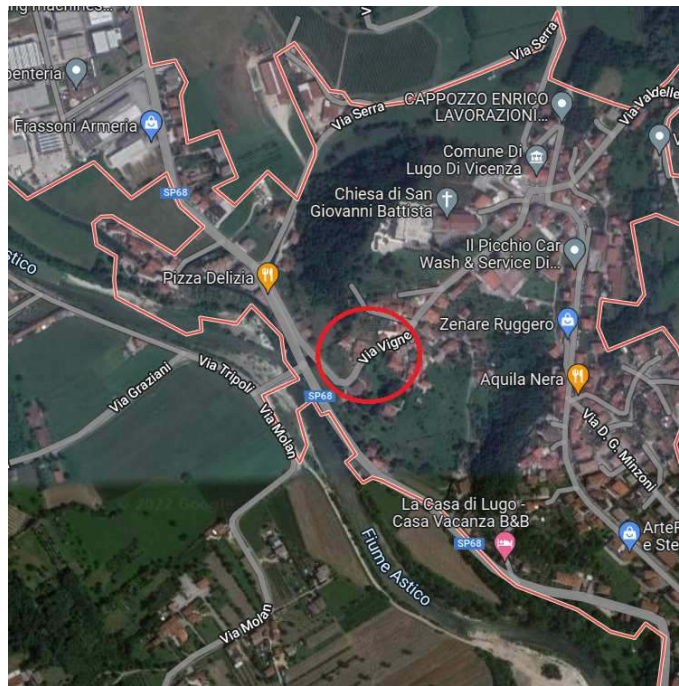


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



INGRANDIMENTO
FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 001 DA VIA VIGNE ATTRAVERSO LA P.LLA 151 SUB.5



ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 001 DA VIA VIGNE ATTRAVERSO LA P.LLA 156 CORTE COMUNE CON DIRITTO DI PASSAGGIO

3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

3.1. Dati debitore esegutati

XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

3.2. Residenza debitori

XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX residenti in via Vigne n. 63/A - 36030 Lugo di Vicenza (VI).

3.3. Stato civile e regime patrimoniale

XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX in data XX/XX/XXXX hanno contratto matrimonio a XXXXXXXX in XXXXXXXX, nell'estratto rilasciato dal Comune di Lugo non è precisato il regime patrimoniale dei coniugi. Nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, i due esegutati si dichiaravano coniugati cittadini stranieri e non hanno effettuato alcuna dichiarazione in ordine al loro regime patrimoniale (cfr. Allegato 5 e 14).

4. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato degli attuali proprietari e dalla loro famiglia.

In data 14/04/2022 l'Agenzia delle Entrate di Vicenza tramite l'ufficio competente ha comunicato al sottoscritto Esperto che per le unità immobiliari non risultano presenti contratti registrati (cfr. allegato 13).

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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso. Abitazione, ecc) anche di natura condominiale:

Nessuno.

Oneri condominiali e regolamento condominiale:

Nessuno.

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:

Nessuno.

Suolo demaniale:

Non ricadente.



Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

Nessuno

Vincoli e oneri di altro tipo:

Nessuno.

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

Iscrizioni Ipotecarie:

ISCRIZIONE n. 616/86 del 14/01/2003 Ipoteca volontaria iscritta a Vicenza derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott. Loretto Cornelio di Thiene (VI) in data 27/12/2002 rep. n. 86102 a favore della banca BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERTIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Vicenza C.F./P.Iva: 00204010243 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX .

Capitale: € 103.000,00 – Ipoteca: € 206.000,00 – durata 25 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lugo di Vicenza (VI) di cui alla procedura.

Pignoramenti:

TRASCRIZIONE n. 11650/8664 del 14/10/2021 verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza del 23/09/2021 rep. n. 4237/2021, a favore di YODA SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV) c.f./piva: 05111630264 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lugo di Vicenza (VI) di cui alla procedura.

Il sottoscritto esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 19/11/2021 al 07/06/2022 per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca ha prodotto il seguente risultato:

TRASCRIZIONE n. 14036/10471 del 10/12/2021 atto per causa di morte accettazione tacita di eredità Notaio Dott. Loretto Cornelio di Thiene (VI) in data 27/12/2002 rep. n. 86102, a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 12/18 di proprietà, da XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18 di proprietà e da XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18 di proprietà contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di 16/18 deceduto a Thiene (VI) il XX/XX/XXXX. *Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lugo di Vicenza (VI) di cui alla procedura.*

Altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi):

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.



6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari

XXXXXXX XXXXXXX nato in XXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX nata in XXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota ½ di proprietà – dal 27/12/2002 ad oggi

A XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Dott. Loretto Cornelio di Thiene (VI) rep. n. 86101 del 27/12/2002, trascritto a Vicenza il 14/01/2003 ai nn. 615/460, da potere di XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 14/18 di proprietà, da XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18 di proprietà e da XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18 di proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lugo di Vicenza (VI) di cui alla procedura.

6.2 Precedenti proprietari nel ventennio

XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 2/18 di proprietà – dal 29/09/1984 al 27/12/2002

A XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 2/18 di proprietà gli immobili sono pervenuti come bene personale in virtù di atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo oneroso - ai rogiti del Notaio Dott. Fortunato Tessaro di Thiene (VI) del 29/09/1984 rep. n. 99880 e trascritto il 27/10/1984 ai n. ri 6793/5821 da potere di XXXXXXX XXXXXXX nato XXXXXXX(XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX .

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lugo di Vicenza (VI) di cui alla procedura.

XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX nato XXXXXXX(XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di 2/18 di proprietà e XXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 3/18 di proprietà - dal 12/07/1978 al 27/12/2002

A XXXXXXX XXXXXXX , XXXXXXX XXXXXXX , XXXXXXX XXXXXXX ciascuno per la quota di 2/18 di proprietà e a XXXXXXX XXXXXXX per la quota di 3/18 di proprietà gli immobili sono pervenuti come bene personale in virtù di atto per causa di morte – certificato di denunciata successione – Ufficio del Registro di Thiene (VI) in data 12/07/1978 rep. n. 31/287 e trascritto il 12/11/1979 ai n. ri 6346/5373 in morte di XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto a Thiene (VI) il 12/07/1978.

N.B.: dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità nel passaggio intermedio, in morte di XXXXXXX XXXXXXX , ante ventennio.

La trascrizione dell'accettazione di eredità è stata rilevata dall'esporto nel corso delle indagini peritali come riportato al paragrafo precedente n.5.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lugo di Vicenza (VI) di cui alla procedura.



XXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota ½ di proprietà – dal 14/11/1960 al 12/07/1978.

A XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX ciascuno per la quota ½ di proprietà gli immobili sono pervenuti in virtù di atto tra vivi – compravendita – ai rogiti del Notaio Dott. Ceraso in data 14/11/1960 rep. n. 14713 e trascritto il 02/12/196 ai n. ri 4224/3991.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Lugo di Vicenza (VI) di cui alla procedura.

7. STORIA CATASTALE:

7.1 dati catastali attuali:

A. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo di Vicenza Foglio 3 - P.lla 153 - sub. 2 – piano T-1-2 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 2 – consistenza 7,5 vani – R.C. € 364,10.

Intestato a XXXXXXX XXXXXXX nato in XXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ e a XXXXXXX XXXXXXX nata in XXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½.

B. Catasto Fabbricati del Comune di Lugo di Vicenza Foglio 3 - P.lla 153 – sub. 1 – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 1 – consistenza 10 mq - superficie catastale tot. 15 mq - R.C. € 9,30;

Intestato a XXXXXXX XXXXXXX nato in XXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ e a XXXXXXX XXXXXXX nata in XXXXXXX il XX/XX/XXXX C.F.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½.

7.2 variazioni storiche

Nessuna variazione significativa.

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Nello strumento urbanistico comunale vigente Piano degli Interventi variante “settima fase” adeguata alla D.C.C. Di approvazione n. 12 del 10/04/2019 l'immobile nell'Elaborato n. 1a/1 “zonizzazione intero territorio comunale” scala 1:5.000 è inserito nella zona:

- A “centro storico”, definita dall' art. 14 delle Norme Tecniche Operative del P.I..

L'immobile nell'elaborato n.3 “centri storici” scala 1:1.000 è inserito nella categoria d'intervento:

- n. 3 “ristrutturazione edilizia” per il corpo di fabbrica principale;

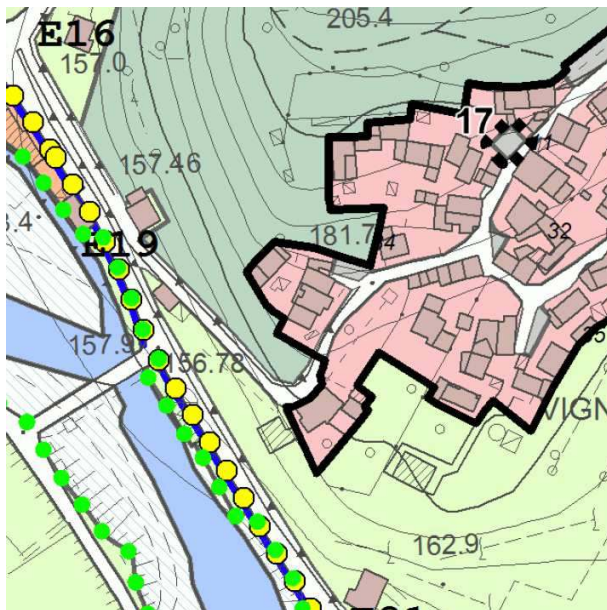
- n.4.8 “interventi di nuova edificazione ad uso residenziale subordinati alla trasposizione dei volumi esistenti corrispondenti” per la porzione sanata nel 1991.

Dall'esame dell'Elaborato n. 1b/1 “vincoli” scala 1:5.000 l'immobile risulta essere inserito nelle zone:

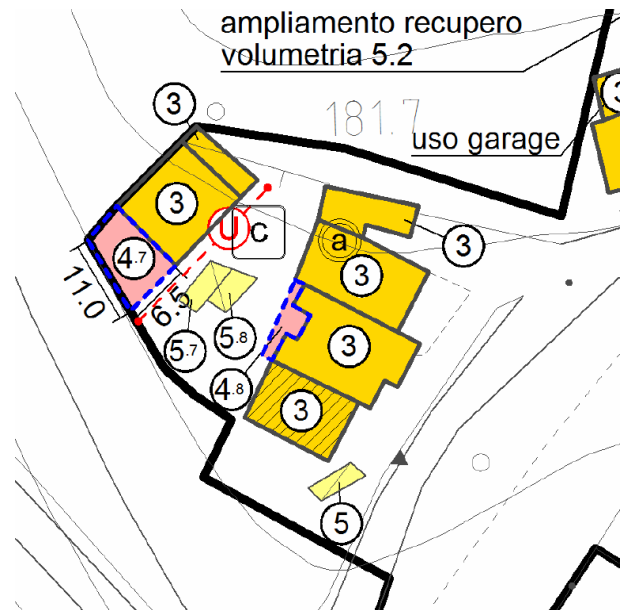
– ambito e fascia di rispetto cimitero ai sensi dell'art. 338 R.D. 1265/34 (200ml) definite dall'art. 11 delle Norme Tecniche Operative del P.I.;

– limite di 150 m dalle acque pubbliche D.Lgs 42/2004 definite dall'art. 11 delle Norme Tecniche Operative del P.I..

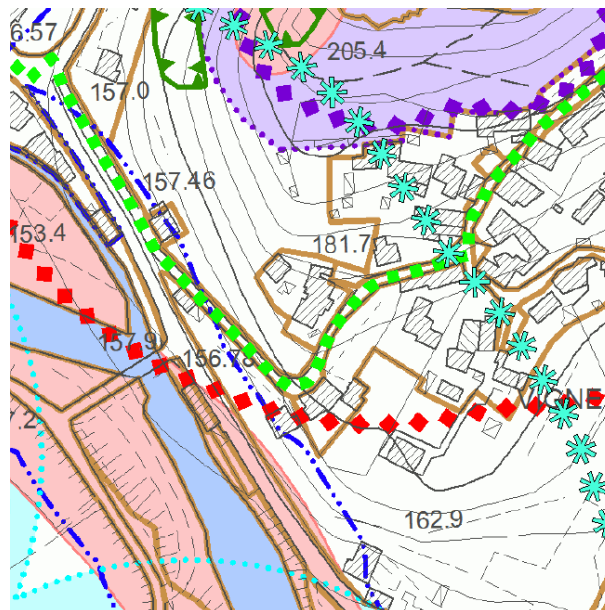




ESTRATTO P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE



ESTRATTO P.I. ELABORATO CENTRO STORICO



ESTRATTO P.I. ELABORATO VINCOLI

9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI:

La costruzione del fabbricato risale in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 e pertanto, relativamente al corpo di fabbrica principale, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano archiviate pratiche edilizie relative alla sua costruzione.

Presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale è presente una domanda di Condono Edilizio relativo ai locali accessori (bagno, portico, ripostiglio-veranda) in particolare (cfr. allegato 16):

- **AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA n. 36 del 12/07/1991** per la costruzione di un ripostiglio e veranda-portico in via Vigne n. 63 intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX.

La domanda di condono è stata presentata in data 24/03/1986 al n. 1038 di protocollo.

10. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

10.1. Conformità urbanistico-edilizia (cfr par. 12):

Il corpo di fabbrica oggetto di condono nel 1991 risulta conforme.

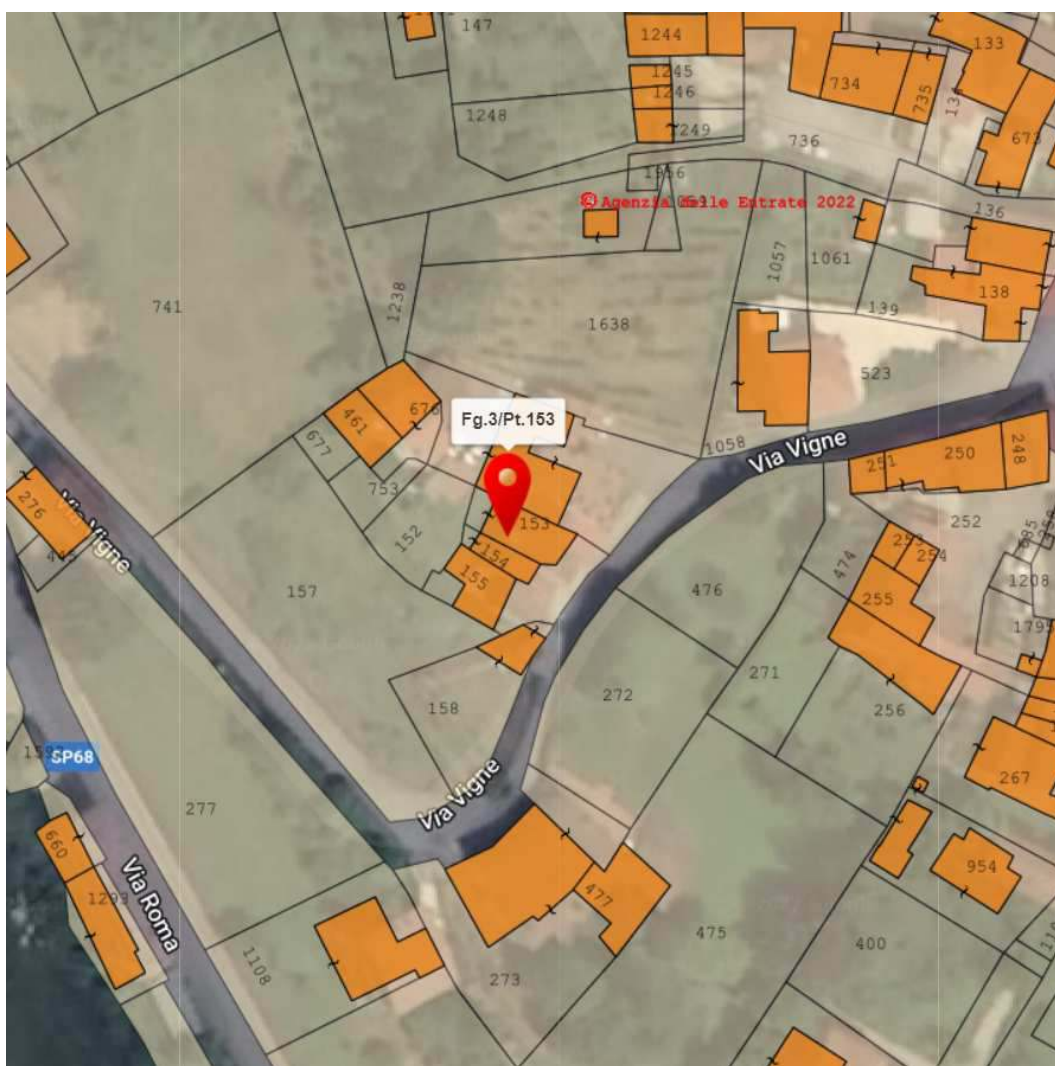
10.2. Conformità catastale (cfr par. 12 e allegato 12):

L'estratto di mappa deve essere aggiornato.

Non è presente l'elenco subalterni e l'elaborato planimetrico.

L'abitazione sub. 2 presenta delle difformità.

L'autorimessa sub. 1 presenta delle difformità.



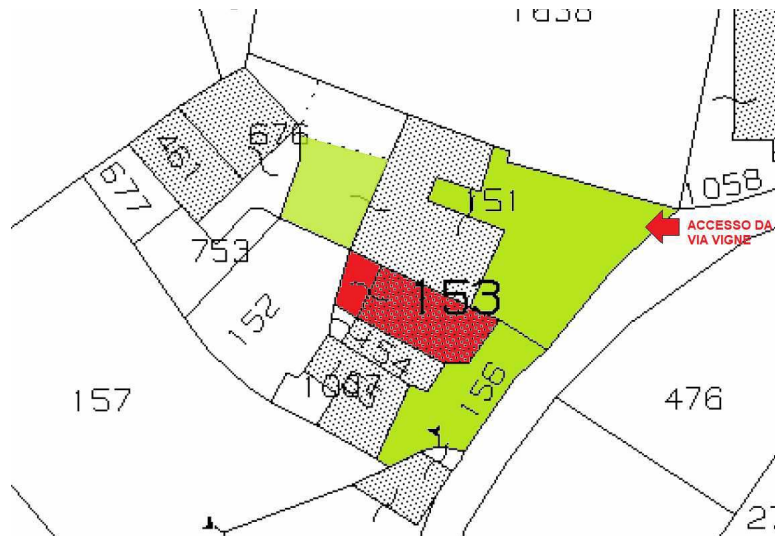
SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA CON MAPPA CATASTALE WEGIS

11. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

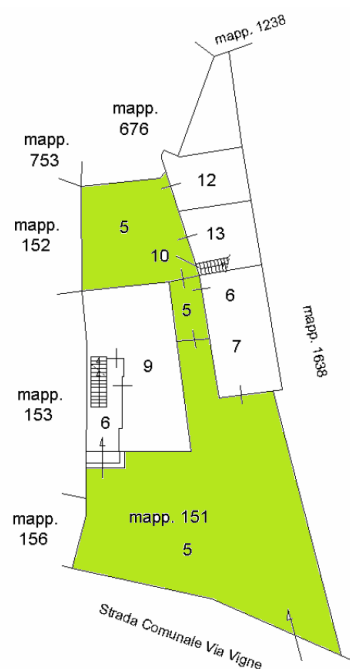
Il sottoscritto esperto segnala quanto segue:

L'accesso carraio e pedonale da via Vigne avviene attraverso la particella 151 sub. 5 bene comune non censibile (corte) ai sub. 6-7-9-10-11-12-13 della particella 151 che non risulta essere intestata agli esecutati XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX. Non risulta in essere alcuna servitù di passaggio a favore dei beni pignorati, il passaggio risulta sia esercitato da sempre (cfr. allegato 7).

Si precisa inoltre che l'accesso carraio e pedonale ai beni pignorati è garantito anche dal passaggio attraverso la particella 156 ente urbano corte comune. A tale corte comune i beni pignorati hanno però diritto come risulta dall'atto di compravendita del Notaio Dott. Loretto Cornelio di Thiene (VI) rep. n. 86101 del 27/12/2002 a pag. 3 (cfr allegati 5 e 7).



ESTRATTO MAPPA CATASTALE WEGIS CON ACCESSO CARRAIO E CORTI EVIDENZIATE



ELABORATO PLANIMETRICO P.LLA 151 NON INTESATA AGLI ESECUTATI

12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

12.1. DESCRIZIONE UNITA' DI CUI AL PUNTO 1.A

Tipologia immobile

Abitazione a schiera sviluppata su tre livelli.

Ubicazione immobile

Via Vigne n. 63/A - 36030 Lugo di Vicenza (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo di Vicenza Foglio 3 - P.lla 153 - sub. 2 - piano T-1-2 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) - classe 2 - consistenza 7,5 vani - R.C. € 364,10.

Accessi

Ingresso pedonale e carraio da Via Vigne.

L'ingresso avviene mediante il passaggio:

- attraverso la particella 151 sub. 5 bene comune non censibile (corte) ai sub. 6-7-9-10-11-12-13 della particella 151 che non risulta essere intestata agli esecutati XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX;
- attraverso la particella 156 ente urbano corte comune, a tale corte comune i beni pignorati hanno diritto come risulta dall'atto di compravendita del Notaio Dott. Loretto Cornelio di Thiene (VI) rep. n. 86101 del 27/12/2002 a pag. 3.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

L'abitazione non è dotata dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (cfr. allegato 9).

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.

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

p.lla 151, p.lla 156, p.lla 154, p.lla 152.

Locali

Composto da:

- PT: 1 locale corridoio vano scala, 1 locale lavanderia e 1 locale cantina.
- P1: 1 locale corridoio vano scale, 1 locale soggiorno, 1 locale cucina, 1 locale camera, 1 locale bagno e 1 portico (indicato come terrazza);
- P2: 1 locale corridoio vano scala, 1 locale camera, 1 locale ripostiglio, 1 locale soffitta e 1 locale



ripostiglio verandato.

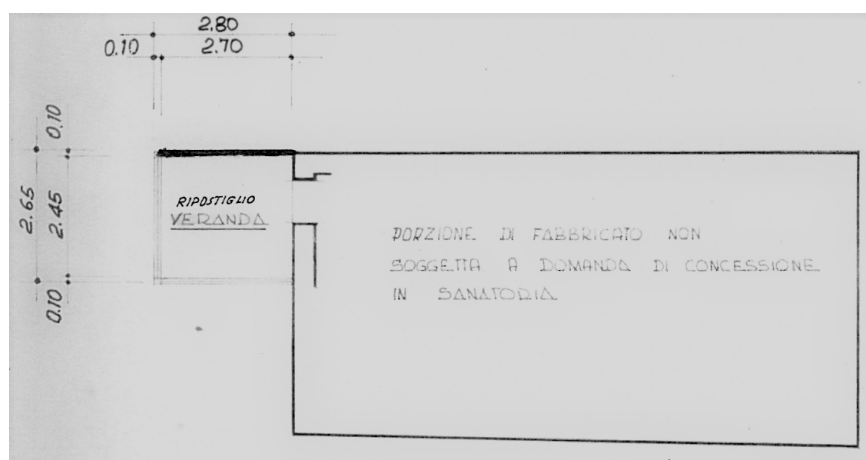
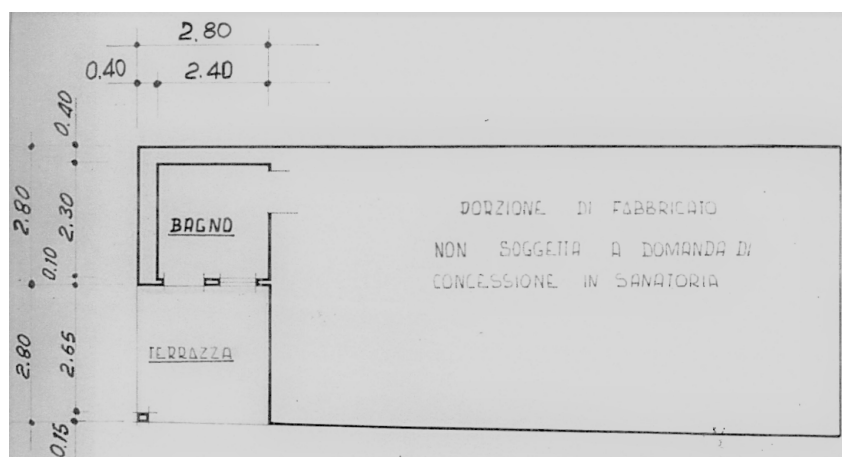
Dati metrici

L'abitazione al piano terra presenta altezze interne di circa 2,53 - 2,23 - 2,13 m, al piano primo presenta altezze interne di circa 2,40 - 2,33 m, al piano secondo presenta altezze interne di circa 2,33 - 2,00 m e sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 165,86.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
abitazione	Sup. reale lorda	120,00 mq	1,00	120,00 mq
Portico (terrazza)	Sup. reale lorda	8,00 mq	0,33	2,64 mq
veranda	Sup. reale lorda	8,00 mq	0,67	5,36 mq
cantina	Sup. reale lorda	35,51 mq	0,67	23,79 mq
soffitta	Sup. reale lorda	21,00 mq	0,67	14,07 mq
				TOT 165,86 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 15)

Il corpo di fabbrica oggetto di condono nel 1991 risulta conforme.



PARTICELLA 153 SUB. 2 ABITAZIONE - STATO APPROVATO

Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

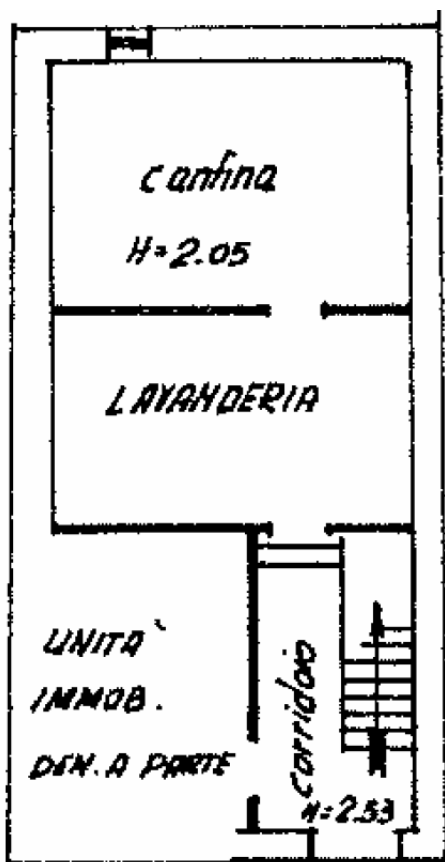
Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e le planimetrie catastali, risultano per l'abitazione delle difformità sulla distribuzione interna dei locali.

Dall'esame della mappa catastale risulta che questo elaborato deve essere aggiornato, la porzione oggetto del condono edilizio del 1991 non è stata inserita. Deve essere chiesta l'evasione del tipo mappale allegato alla denuncia di variazione n. 5279 del 1988.

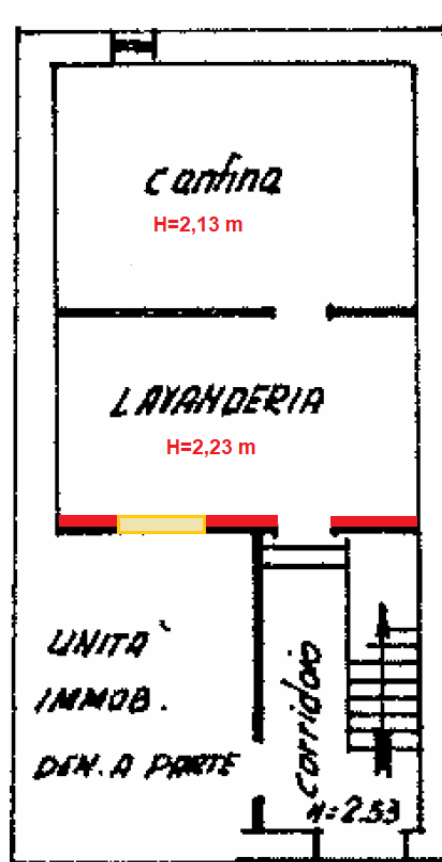
L'edificio inoltre risulta essere privo di elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione di pratica Docfa	
con elaborato planimetrico ed elenco subalterni	500,00 €
- richiesta di aggiornamento dell'estratto di mappa	100,00 €
- cassa di previdenza e IVA:	€ 24,00 + € 137,28 = 161,28 €
- diritti catastali pratica Docfa:	50,00 €
ONERI TOTALI	811,28 €



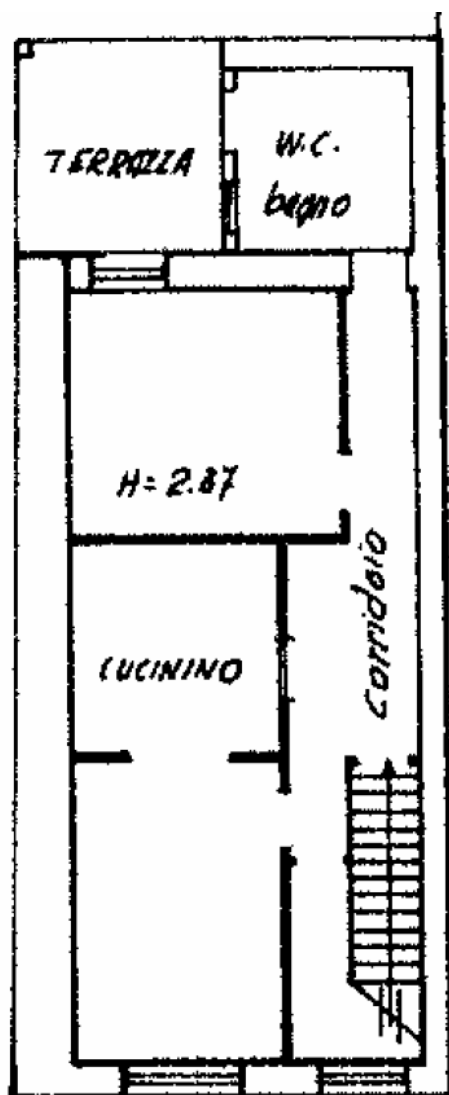
PARTICELLA 153 SUB. 2 ABITAZIONE PT
STATO APPROVATO



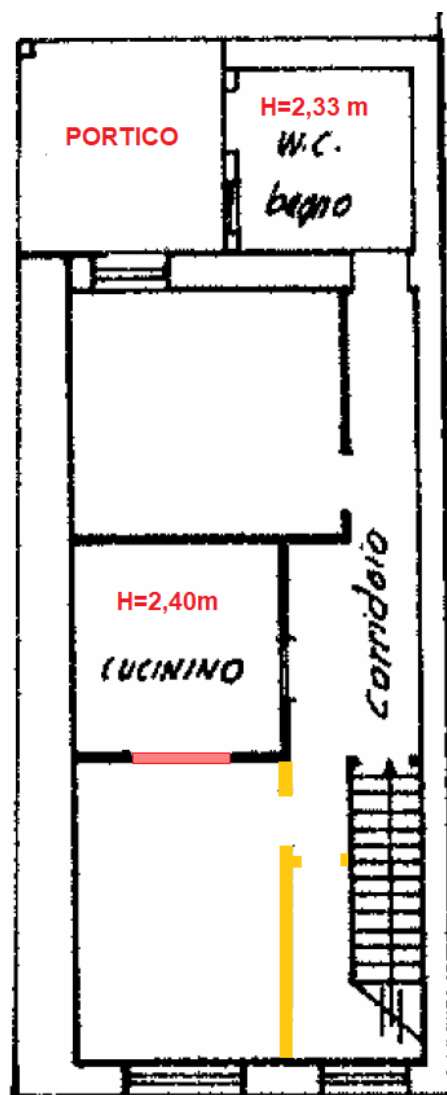
PARTICELLA 153 SUB. 2 ABITAZIONE PT
DIFFORMITA'

LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE



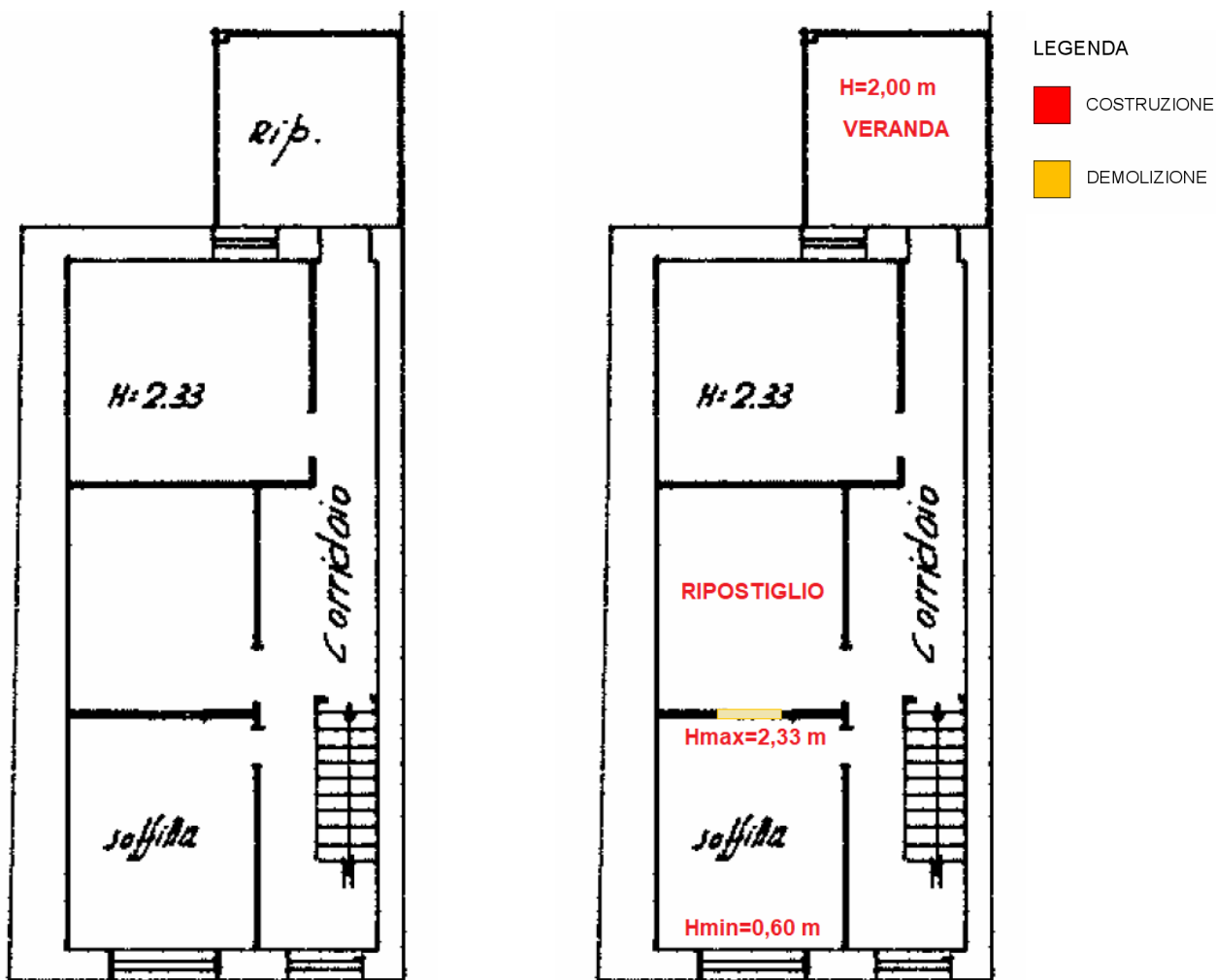
PARTICELLA 153 SUB. 2 ABITAZIONE P1
STATO APPROVATO



PARTICELLA 153 SUB. 2 ABITAZIONE P1
DIFFORMITA'

LEGENDA

- COSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE



PARTICELLA 153 SUB. 2 ABITAZIONE P2
STATO APPROVATO

PARTICELLA 153 SUB. 2 ABITAZIONE P2
DIFFORMITA'

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione in pietrame e muratura;
<i>strutture verticali:</i>	muratura portante in pietra e sasso;
<i>travi:</i>	travi prefabbricate, cemento armato, legno;
<i>solai:</i>	laterocemento gettati in opera;
<i>copertura:</i>	a falde con struttura in legno;
<i>scale interne:</i>	elementi prefabbricati in graniglia di cemento;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in legno con vetro singolo ad anta singola/doppia, infisso in PVC con vetrocamera ad anta singola/doppia, veranda in acciaio e vetro singolo, balconi in legno e tapparelle in pvc;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente, in pvc con inserti in vetro e in acciaio con inserti in vetro;

<i>pareti esterne:</i>	muratura, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	cemento, calcestruzzo liscio, piastrelle in ghiaio lavato;
<i>pavimentazione interna:</i>	marmette di cemento, piastrelle di ceramica, linoleum, tavole di legno;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale:</i>	lastre prefabbricate in graniglia di cemento;
<i>portone d'ingresso:</i>	acciaio e vetro;

Caratteristiche impianti

I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.

<i>antenna:</i>	rettilinea e parabolica, conformità da verificare;
<i>ascensore:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	presente, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	sotto traccia ed esterno con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia ed esterno con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia ed esterno con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	predisposizione, conformità da verificare;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio e termosifoni in acciaio, conformità da verificare; caldaia: a camera stagna Fabbricante COSMOGAS modello BMS 10/20 da 23,00 Kw, posizionata nel locale cantina, installata in data non nota e priva di libretto impianto. Il sottoscritto esperto ha provveduto ad accatastare la caldaia al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto. Si precisa che nel locale soggiorno al P1 e nel locale corridoio al P2 sono presenti due stufe a legna installate in locali non a norma.

Certificazione energetica

Dall'APE redatto dal sottoscritto esperto, la classe energetica dell'abitazione è G.

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici.

Durante il sopralluogo il sottoscritto esperto ha riscontrato la presenza di infiltrazioni al piano secondo provenienti dalla copertura e nel soffitto del bagno al piano terra provenienti dal ripostiglio verandato.



Nel locale soggiorno al P1 e nel locale corridoio al P2 sono presenti due stufe a legna installate in locali non a norma.

La caldaia installata nel locale cantina scarica i fumi in una canna fumaria esterna in amianto cemento che deve essere sostituita, la spesa relativa può essere quantificata in 1.000,00 €.

Il locale cucina non ha accesso diretto all'esterno inoltre non è dotata dell'aspirazione forzata del piano cottura e delle bocchette di ventilazione previste dalla normativa.

Al piano secondo una delle due camere è di fatto un locale ripostiglio dato che è privo di finestre verso l'esterno.

Si precisa che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha quindi superato i 60 anni di vita.

12.2. DESCRIZIONE UNITA' DI CUI AL PUNTO 1.B

Tipologia immobile

Autorimessa al piano terra in un edificio a schiera sviluppato su tre livelli.

Ubicazione immobile

Via Vigne n. 63/A - 36030 Lugo di Vicenza (VI).

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati del Comune di Lugo di Vicenza Foglio 3 - P.Ila 153 – sub. 1 – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 1 – consistenza 10 mq - superficie catastale tot. 15 mq - R.C. € 9,30;

Accessi

Ingresso pedonale e carraio da Via Vigne.

L'ingresso avviene mediante il passaggio:

- attraverso la particella 151 sub. 5 bene comune non censibile (corte) ai sub. 6-7-9-10-11-12-13 della particella 151 che non risulta essere intestata agli esecutati XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX;
- attraverso la particella 156 ente urbano corte comune, a tale corte comune i beni pignorati hanno diritto come risulta dall'atto di compravendita del Notaio Dott. Loretto Cornelio di Thiene (VI) rep. n. 86101 del 27/12/2002 a pag. 3.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

L'abitazione non è dotata dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni (cfr. allegato 9).

Accessori

Non presenti.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Non presenti.



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

p.lla 153 sub. 2, p.lla 156, p.lla 154, p.lla 153 sub. 2.

Locali

Composto da 1 locale autorimessa.

Dati metrici

L'autorimessa ha una altezza interna di circa 2,50 m. Sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 10,05.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
autorimessa	Sup. reale lorda	15,00mq	0,67	10,05 mq
				TOT 10,05 mq

Coerenze pratiche edilizie (cfr. allegato 15)

Fabbricato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 e privo di pratiche edilizie.

Coerenze catastali (cfr. allegato 12)

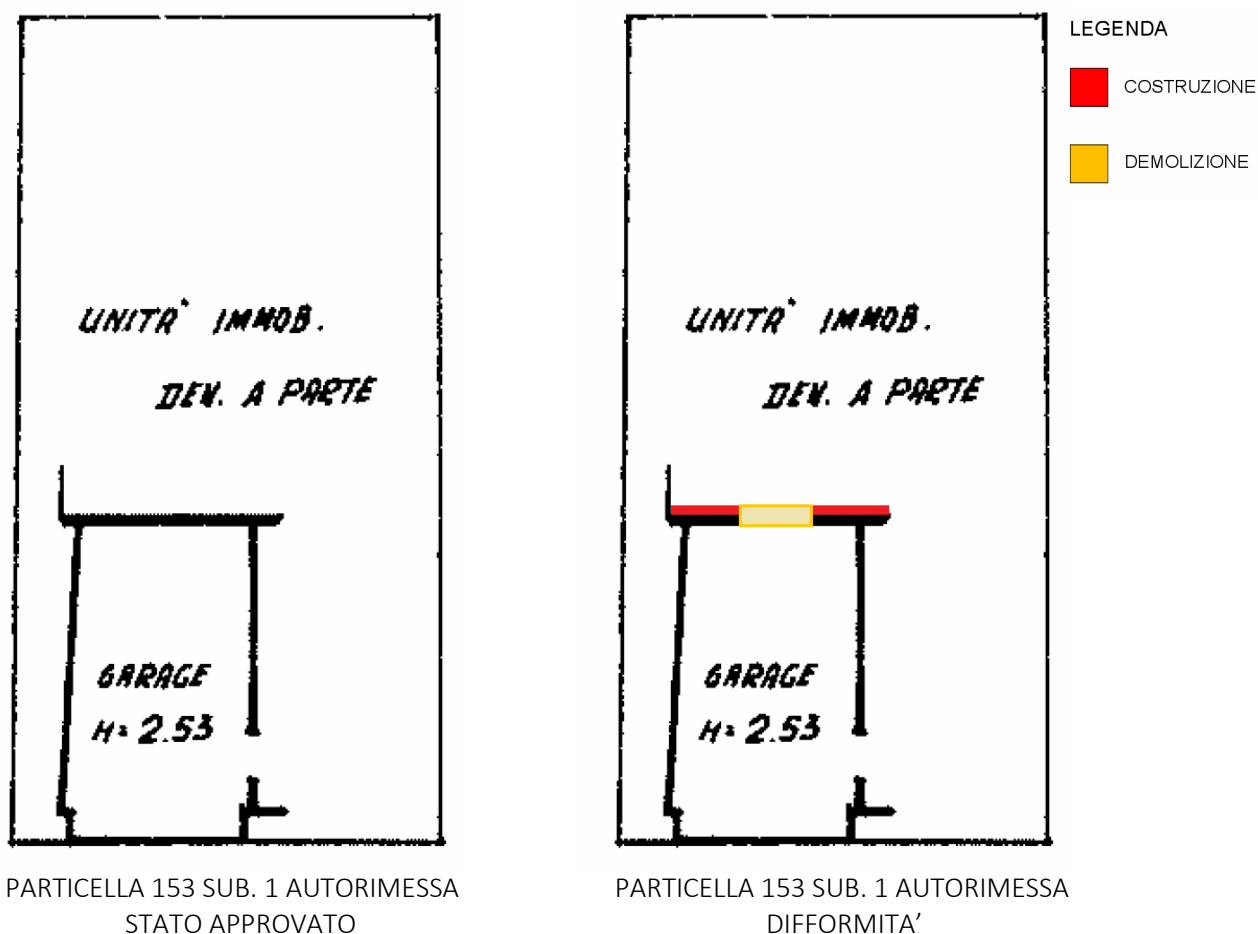
Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto esperto e la planimetria catastale, risultano per l'autorimessa delle difformità interne dei locali in quanto non è indicata la finestra che da sul locale lavanderia e il muro verso il locale lavanderia ha uno spessore maggiore.

Per regolarizzare tale difformità è possibile presentare idonea pratica di variazione catastale.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

redazione e presentazione di pratica Docfa	250,00 €
cassa di previdenza e IVA:	€ 10,00 + € 57,20 = 67,20 €
diritti catastali pratica Docfa:	50,00 €
ONERI TOTALI	367,20 €





Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione in pietrame e muratura;
<i>strutture verticali:</i>	muratura portante in pietra e sasso;
<i>travi:</i>	travi prefabbricate, cemento armato;
<i>solai:</i>	laterocemento gettati in opera;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	basculante in acciaio;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente, in legno con vetro singolo ad anta singola/doppia;
<i>pareti esterne:</i>	muratura, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	cemento, calcestruzzo lisciato, piastrelle in ghiaino lavato;
<i>pavimentazione interna:</i>	marmette di cemento;
<i>rivestimenti:</i>	non presenti;

Caratteristiche impianti

I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.

<i>antenna:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	non presente;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia ed esterno con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	non presente;
<i>idrico:</i>	non presente;
<i>telefonico:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	non presente.

Certificazione energetica

Non prevista perché per tipologia l'immobile rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.

Condizioni di manutenzione

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione mediocre. Non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici o sostituzione d'infissi.

Il locale non è allineato alla normativa che disciplina le autorimesse interne ad edifici residenziali, deve essere rimossa la finestra che dà sul locale lavanderia e verso il locale corridoio deve essere installata una porta metallica a chiusura automatica.

Si precisa che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha quindi superato i 60 anni di vita.

13. VALUTAZIONE E STIMA:

13.1. 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 nella stessa zona e aventi le stesse caratteristiche immobiliari di quella dell'unità oggetto di stima (subject) attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dalla p.lla 153 sub. 2 (abitazione) e sub. 1 (autorimessa).

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima (cfr. allegato da 18 a 21), il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario 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.



13.2. Fonti di informazione

Catasto della Provincia di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Lugo di Vicenza, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Vicenza, il tutto allegato all'elaborato peritale.

13.3. Valutazione corpi

ID. BENI IMMOBILI	IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	abitazione	165,86 mq	285,42 €/mq	€ 47.339,81	€ 47.339,81
B	autorimessa	10,05 mq	285,42 €/mq	€ 2.868,44	€ 2.868,44
					TOT 50.208,26 €

13.4. 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, per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 7.531,24**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico edilizia: € 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: 1.178,48 €

Rimozione cemento amianto: 1.000,00 €

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

13.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile con spese tecniche di regolarizzazione catastale e arrotondamento:

- a carico della procedura: € 42.677,02

- a carico dell'acquirente: **€ 40.498,54**

13.6. Giudizio di comoda divisibilità

Il Lotto 001 non è divisibile.

13.7. Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.



- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio amianto cemento).
- 8) L'immobile essendo stato realizzato antecedentemente l'entrata in vigore delle ultime normative tecniche, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è altamente improbabile che rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti;
- 9) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni presenti nei paragrafi 10 e 12 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Vicenza, 08/06/2022

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. FRANCESCA FUSA



ALLEGATI :

- 1) elenco documenti allegati (deposito buste);
- 2) elaborato peritale;
- 3) elaborato peritale senza dati sensibili;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) a_atto provenienza immobile con trascrizione;
b_trascrizione accettazione eredità;
- 6) Attestato Prestazione Energetica;
- 7) catasto: visura storica immobili;
- 8) catasto: estratto mappa catastale;
- 9) catasto: elenco immobili;
- 10) catasto: planimetrie catastali;
- 11) sovrapposizione ortofoto – mappa catastale;
- 12) difformità catastale: sovrapposizione planimetrie stato reale con planimetrie catastali;
- 13) interrogazione Agenzia Entrate esistenza contratti di affitto;
- 14) certificato residenza, stato famiglia e matrimonio proprietari;
- 15) pratiche edilizie;
- 16) stima MCA;
- 17) comparabile A;
- 18) comparabile B;
- 19) comparabile C;
- 20) RACCOMANDATE e PEC invio avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute;
- 21) RACCOMANDATE e PEC invio perizia alle parti con ricevute;
- 22) spese.

