



# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA PROMOSSA DA**

**N. GEN. REP. 451/2019**

**GIUDICE DELEGATO DR.: MARIALUISA NITTI**

**PERIZIA DI STIMA - AGG. 31.03.2023**  
**LOTTO N. 01**



**EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE E TERRENI IN USUFRUTTO**  
**VIA PALAZZO N.12 - COMUNE DI LUSIANA (VI)**

**TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI**

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615  
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968  
C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243  
STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27  
TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561  
[MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT](mailto:MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT)

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

### PROCEDURA ES.IMM. N. 451/2019 R.G., GIUDICE DR. MARIALUISA NITTI

**DIRITTO** (CFR PAG. 04): PROPRIETA' 1/1 E QUOTA DI 3/14 DI USUFRUTTO

**BENE** (CFR PAG. 04): EDIFICIO RESIDENZIALE E QUOTA TERRENI IN USUFRUTTO.

**UBICAZIONE** (CFR PAG. 04): COMUNE DI LUSIANA (VI) - VIA PALAZZO N. 12

**STATO** (CFR PAG.06): BUONO

**DATI CATASTALI ATTUALI** (CFR PAG. 06):  
**BENI IN PIENA PROPRIETA'**  
COMUNE DI LUSIANA (VI)

di separazione dei beni

separazione dei beni  
CATASTO FABBRICATI

- **FG. 27; MAPP. N.1073; SUB. 04; CAT. A/7; CLAS. 2; CONSIST. 8,5 VANI; SUP. CAT. 241 MQ; RENDITA € 636,53; VIA PALAZZO; PIANO 1, 2**  
**TALE BENE HA DIRITTO SUL BENE COMUNE NON CENSIBILE DI CUI AL MAPP. 1073 SU.07 (CORTILE).**

Nuda proprietà per 1/2  
Usufrutto pe 500/1000 in regime

Proprietà per 500/1000 in regime di

**BENI IN QUOTA 3/14 DI USUFRUTTO**  
COMUNE DI LUSIANA (VI)

separazione dei beni;  
CATASTO TERRENI

- **FG. 27; MAPP. N.1067; QUALITÀ PRATO; CLASSE 2; SUP. MQ 190; R.D. € 0,79; R.A. € 0,49**
- **FG. 27; MAPP. N.1072; QUALITÀ PRATO; CLASSE 2; SUP. MQ 650; R.D. € 2,69; R.A. € 1,68**

Usufrutto per 3/14 in regime di

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO** (CFR PAG.): NO

**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA** (CFR PAG.7,8): DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

**VALORE DI STIMA** (CFR PAG. 8): € 178.300,00

**VALORE MUTUO** (CFR PAG./ALL.):

**VENDIBILITÀ** (CFR PAG.9): SCARSA

**PUBBLICITÀ** (CFR PAG.9): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

**OCCUPAZIONE** (CFR PAG. 9): L'IMMOBILE È OCCUPATO DAGLI ESECUTATI.

**TITOLO DI OCCUPAZIONE** (CFR PAG.): PROPRIETARI

**ONERI** (CFR PAG.): NESSUNO

**APE** (CFR PAG.06): SI

**PROBLEMI** (CFR PAG.): DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

#### ALLEGATI

<b>1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>7. AUTORIZZAZIONI</b>
<b>2. MAPPA CATASTALE</b>	<b>8. ESTRATTO PIANO INTERVENTI</b>
<b>3. ELABORATO PLANIMETRICO</b>	<b>9. PROVENIENZA</b>
<b>4. SCHEDE CATASTALI</b>	<b>10. APE</b>
<b>5. VISURE CATASTALI</b>	<b>11. CORRISPONDENZA</b>
<b>6. SCHEMA GRAFICO</b>	

## QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd.vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

### FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	14.01.2021
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	30.04.2021;
-DATA UFFICI COMUNALI:	15.01.2021- 26.03.2021.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

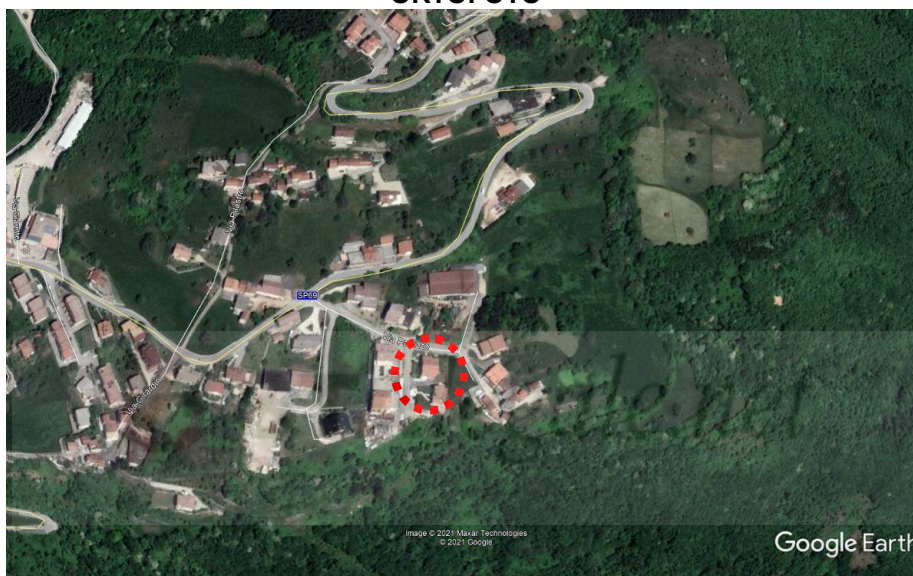
### DIRITTO:

- PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 di un EDIFICIO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE;
- QUOTA DI 3/14 DI USUFRUTTO DI DUE TERRENI utilizzati come strada di accesso.

### BENE E UBICAZIONE:

Il bene si trova in comune di Lusiana (VI), in Via Palazzo n.12, zona periferica, dotata di tutti i sottoservizi, a circa 5 km dal Municipio, inserita nel vigente Piano degli interventi Comunale in: "zona produttiva D1".

### ORTOFOTO



L'unità in oggetto è costituita da: una villetta unifamiliare di due piani fuori terra più un piano soffitta, con area esterna di uso comune con un'altra unità ad uso magazzino. L'abitazione fa parte di un fabbricato che comprende anche:

- un magazzino al piano terra e piano interrato utilizzato anche come garage (vedi stima LOTTO N. 02)
  - una unità autorizzata come uffici ma accatastata come negozio al piano terra (vedi stima LOTTO N.03).
- Esternamente vi è un'area comune all'abitazione e al magazzino.

Al presente LOTTO viene aggregato la quota di 3/14 di usufrutto di \_\_\_\_\_ relativa a due terreni censiti ai mappali 1067 e 1072 che costituiscono di fatto una strada di accesso all'immobile

VISTA NORD EST



VISTA EST





## DESCRIZIONE:

### ABITAZIONE.

Essa si sviluppa su tre piani:

- piano terra con ingresso, centrale termica comuni con l'unità immobiliare ad uso magazzino, vano scale di accesso al piano primo;
- piano primo con: ingresso disbrigo giorno, cucina pranzo, soggiorno, bagno, disbrigo notte, tre camere, due bagni, 5 terrazze. Dalla cucina vi è l'accesso alle scale che portano al piano soffitta.

Si sottolinea che sono state rilevate delle modeste difformità sui divisori interni

La superficie commerciale dell'abitazione è di circa mq 205, comprensiva dei muri perimetrali esterni, dei muri interni e delle terrazze calcolate per 1/3;

- piano soffitta composta da un unico vano con soffitto in andamento di altezza massima circa ml 3,20 e altezza minima circa ml 0,3. L'accesso alla soffitta avviene dalla cucina del piano sottostante dove si trova una rampa di scale che porta al piano. La superficie commerciale è di circa mq 78,00 calcolando solamente quella con altezza superiore a ml 1,80. Si sono rilevate delle difformità interne relative al posizionamento dei lucernari e alla non realizzazione di due divisori interni

Si tiene a sottolineare inoltre che nei disegni autorizzati tale SOFFITTA è indicata come ARCHIVIO AD USO ARTIGIANALE pertanto esclusa dal conteggio urbanistico dalla superficie residenziale, anche se nella scheda catastale viene rappresentata assieme all'abitazione del piano primo.

Esternamente il terreno risulta recintato con muretta in c.a. e sovrastante inferriata metallica.

VISTA INGRESSO P.T.



VISTA CUCINA PRANZO P.1°



VISTA CAMERA P.1°



VISTA BAGNO P.1°



Le finiture sono costituite:

-piano primo con: pavimenti in piastrelle nella zona giorno e nei bagni, in legno nelle camere, in lastre di marmo nelle scale, serramenti in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc, porte interne il legno.

-la soffitta è al grezzo priva di pavimenti, rivestimenti, impianti.

L'edificio ha una struttura realizzata in opera, mista cemento armato e muratura di laterizio, il solaio e la copertura sono in latero-cemento, manto di copertura in coppi.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento, con caldaia autonoma a gas, impianto elettrico,

citofono. Si sottolinea che relativamente all'impianto di riscaldamento vi è un'unica caldaia che viene utilizzata anche per il riscaldamento del locale posto al piano terra dell'unità immobiliare a magazzino di cui al LOTTO N. 02.

### SCHEMA GRAFICO SITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)



#### TERRENI.

Come sopra riportato, tali terreni formano la strada di accesso agli immobili che sono posseduti in comproprietà. Nel presente LOTTO viene aggregata la quota di 3/14 di usufrutto di su tali terreni censiti ai mappali 1067 e 1072.

#### NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in BUONO stato di conservazione. Alla data del sopralluogo non si è rilevata la necessità di particolari interventi manutentivi da realizzare.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

VEDI ALLEGATO n. 10

### STORIA CATASTALE

#### DATI CATASTALI ATTUALI:

##### **BENI IN PROPRIETÀ'**

COMUNE DI LUSIANA (VI)

regime di separazione dei beni

Nuda proprietà per 1/2  
Usufrutto pe 500/1000 in

regime di separazione dei beni

Proprietà per 500/1000 in

##### **CATASTO FABBRICATI**

- FG. 27; MAPP. N.1073; SUB. 04; CAT. A/7; CLAS. 2; CONSIST. 8,5 VANI; SUP. CAT. 241 MQ; RENDITA € 636,53; VIA PALAZZO; PIANO 1, 2

*TALE BENE HA DIRITTO SUL BENE COMUNE NON CENSIBILE DI CUI AL MAPP. 1073 SU.07 (CORTILE).*

##### **BENI IN QUOTA 3/14 DI USUFRUTTO**

COMUNE DI LUSIANA (VI)

Usufrutto per 3/14 in

regime di separazione dei beni;

##### **CATASTO TERRENI**

- FG. 27; MAPP. N.1067; QUALITÀ PRATO; CLASSE 2; SUP. MQ 190; R.D. € 0,79; R.A. € 0,49
- FG. 27; MAPP. N.1072; QUALITÀ PRATO; CLASSE 2; SUP. MQ 650; R.D. € 2,69; R.A. € 1,68

#### VARIAZIONI STORICHE:

### **FG 27 MAPPALE 1073 ENTE URBANO DI AREA 12.12**

-All'Impianto Meccanografico del 30.06.1974 il bene era individuato al Fg.27 Mapp.741, Qualità Prato; sup. area 61.40.  
-Con FRAZIONAMENTO del 20.01.1986 n. 975 il Mapp. 741 viene soppresso e viene creato tra gli altri il Mapp. 1073, qualità Prato di aree 07.60;  
-Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 27.05.1992 prot. N. VI0144833 in atti dal 09.06.2004 TIPO MAPPALE 2168 (N.2168.1/1992, il mapp. 1073 Prato, diventa di aree 16.40  
-Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 27.05.1992 prot. N. VI0144833 in atti dal 09.06.2004 TIPO MAPPALE 2168 (N.2168/9\*2 (n. 2168.1/1992) il mapp. 1073 Prato, diventa di aree 16.12.  
-con TIPO MAPPALE del 27.05.1992 prot. VI0144855 in atti dal 09.06.2004 TIPO MAPPALE 2168 (N.2168.1/1992), il mapp. 1073 di aree 16.12 diventa ENTE URBANO.  
-con FRAZIONAMENTO del 09.12.2010 prot. VI0397999 in atti dal 09.12.2010 presentato il 09.12.2010 (n. n 397999.1/2010) il mapp. 1073 diventa di aree 12.12 ENTE URBANO

### **FG 27 MAPPALE 1073 SUB 4 CAT. A/7**

-Con COSTITUZIONE del 07.09.1992 in atti dal 11.09.1992 (n. 6497.2/1992) viene creato il Mapp. 2073 sub.04 cat. A/7

### **FG 27 MAPPALE 1067 PRATO MQ 190**

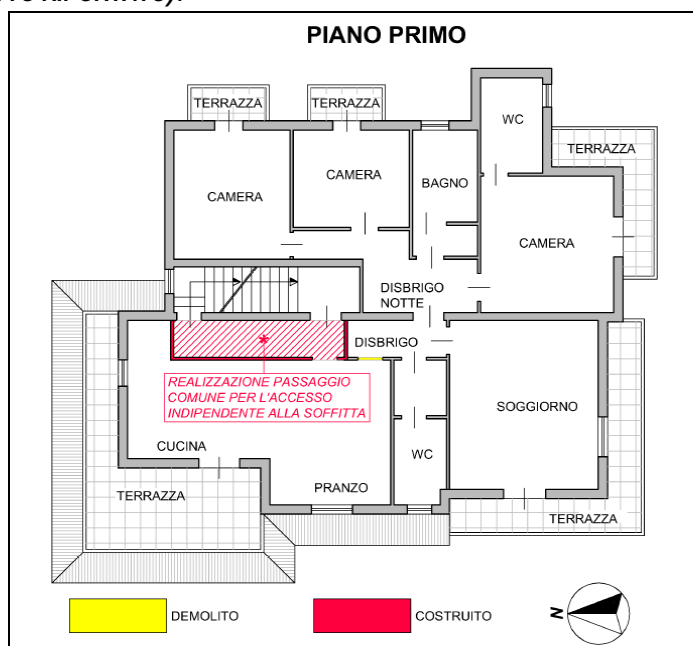
-all'impianto meccanografico del 30.06.1974 il bene era censito al mapp. 720 di mq 1380;  
-con frazionamento n. 975 del 20.01.1986 viene creato, tra gli altri, il mapp.1067 di mq 190;  
-con variazione territoriale del 20.02.2019 il mapp. 1067, proveniente dal comune di Lusiana, viene trasferito al comune di Lusiana-Conco.

### **FG 27 MAPPALE 1072 PRATO MQ 650**

-all'impianto meccanografico del 30.06.1974 il bene era censito al mapp. 741 di mq 6164;  
-con frazionamento n. 975 del 20.01.1986 viene creato tra gli altri il mapp.1072 di mq 650;  
-con variazione territoriale del 20.02.2019 il mapp. 1072 proveniente dal comune di Lusiana viene trasferito al comune di Lusiana-Conco

### **GIUDIZIO DI REGOLARITÀ / DOCFA:**

-La scheda catastale dell'unità immobiliare in oggetto comprende: l'appartamento al piano primo e la soffitta al piano secondo, attualmente al grezzo, quest'ultima accessibile esclusivamente dall'appartamento. Essa pertanto catastalmente risulta di fatto un accessorio dell'unità residenziale, mentre nel progetto approvato in comune, risulta regolarmente autorizzata come: "ARCHIVIO AD USO ARTIGIANALE". Si sottolinea che tale soffitta non può essere trasformata in superficie residenziale perché l'appartamento al piano primo ha già saturato la capacità edificatoria disponibile. La scheda catastale pertanto non è corretta in quanto è stata aggregata all'abitazione la soffitta che ha una destinazione diversa da quella residenziale. A parere del sottoscritto per regolarizzare lo stato dei luoghi si dovrebbero effettuare degli interventi edilizi al fine di poter accatastare separatamente la soffitta dall'abitazione. Una possibile ipotesi potrebbe essere quella di realizzare un corridoio nella cucina dell'abitazione al fine di creare un passaggio separato tra appartamento e accesso alla soffitta (**VEDI SCHEMA SOTTO RIPORTATO**).



Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

7/16

Per la soffitta inoltre si sono rilevate delle difformità interne, rispetto a quanto accatastato, relative al posizionamento dei lucernari e alla non realizzazione di due divisori interni (**VEDI ALL.06**).

-Relativamente ai mapp. 1067 e 1072 le quote di possesso, riportate nelle visure catastali, non sono corrette.

#### **CONFINI:**

##### **MAPPALE 1073**

A NORD: MAPP. 1144

A EST: MAPP 419

A SUD: MAPP. 1445

A OVEST: MAPP. 1072

##### **MAPPALE 1067**

A NORD: MAPP. 1072;

A EST: MAPP 1068;

A SUD: MAPP. 448, 1121;

A OVEST: MAPP. 720.

##### **MAPPALE 1072**

A NORD: MAPP. 1144

A EST: MAPP 1073, 1445

A SUD: MAPP. 1067

A OVEST: MAPP. 741

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

#### **TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 07)**

**-Concessione Edilizia n. 636 del 11.11.1986** rilasciata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione fabbricato residenziale artigianale.

**-Concessione Edilizia n. 636/A del 02.03.1989 variante alla C.E. n. 636**, rilasciata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione fabbricato residenziale artigianale.

**-Concessione Edilizia n. 636/B del 04.04.1989 variante alla C.E. n. 636**, rilasciata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione fabbricato residenziale artigianale.

**-Provvedimento conclusivo n. 24/2013 del procedimento unico prot. 1476/12 del 06.04.2012** rilasciato a \_\_\_\_\_ procedimento relativo alla sanatoria per locali ad uso ufficio su edificio esistente a destinazione artigianale (*tale ultimo procedimento non riguarda in particolare l'abitazione residenziale, ma altra porzione del fabbricato.*)

#### **ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**

Certificato di Abitabilità del 10.08.1992 relativo alla sola porzione residenziale posta al piano primo. La soffitta attualmente è al grezzo e non ha ottenuto il certificato di agibilità.

#### **ABUSI:**

Da quanto si è potuto verificare l'appartamento al piano primo è conforme a quanto autorizzato a parte delle modeste modifiche interne (**VEDI ALL.06**).

La soffitta attualmente al grezzo pur avendo una contraddizione tra destinazione d'uso (ARCHIVIO AD USO ARTIGIANALE) e accesso, che avviene dall'appartamento residenziale al piano primo, di fatto tale situazione è regolarmente autorizzata. Sempre sulla soffitta sono inoltre state rilevate delle difformità interne, rispetto a quanto autorizzato, relative al posizionamento dei lucernari e alla non realizzazione di due divisori interni (**VEDI ALL.06**).

#### **SANABILITÀ E COSTI:**

Per l'appartamento al piano primo la sanabilità delle opere interne comporterà la presentazione di un progetto in sanatoria mediante SCIA con un costo complessivo di circa € 2.500,00 comprensivo di sanzione,



diritti di segreteria, costi professionali per la redazione della pratica edilizia e aggiornamento catastale. Relativamente alla soffitta, non potendo la stessa essere trasformata in superficie residenziale perché l'appartamento al piano primo ha saturato già la capacità edificatoria, si dovrà procedere alla separazione della soffitta dall'appartamento mediante delle opere edilizie come sopra descritte e successivamente accatastare individualmente la soffitta con la destinazione archivio artigianale. I costi per la realizzazione di tale separazione si quantificano in € 7.500,00 comprensivi di spese tecniche per la presentazione progetto, oneri, spese, lavori edilizi, accatastamento.

## VALORE E VENDIBILITA'

### METODO DI VALUTAZIONE:

La valutazione degli edifici è stata determinata con il metodo del costo (Cost Approach) che consiste nel determinare il valore immobiliare attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile stesso.

Si è pertanto proceduto:

- alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile comprendendo anche quella della soffitta considerando che di fatto essa è attualmente legata all'appartamento;
- alla ricerca di un costo di costruzione unitario medio di edifici simili (adottando quello riportato dalla Camera di Commercio di Vicenza);
- alla determinazione del costo totale moltiplicando la superficie commerciale per il costo di costruzione;
- alla ripartizione del costo totale di costruzione in base all'incidenza delle varie tipologie costruttive (strutture, impianti, finiture);
- al calcolo del Deprezzamento, suddiviso per tipologia costruttiva, in base alla formula del deprezzamento lineare:  $C_t = C \times (1-t/n)$  dove:  
Ct: Valore del deprezzamento  
C: Costo (struttura, impianti, finitura)  
t: Vetustà (struttura, impianti, finitura)  
n: Vita utile: struttura, impianti, finiture
- al calcolo delle spese da sostenere costituite da: oneri comunali; spese tecniche, utile del promotore.

Dalla somma del: costo di costruzione deprezzato e delle spese da sostenere si sono determinati i costi totali dell'unità immobiliare.

Per il terreno si è attribuito l'intero valore all'abitazione. Il valore è stato determinato applicando una percentuale del 20% sulla somma totale dei costi.

Al valore totale così determinato è stata applicata:

- una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- una riduzione di € 10.000,00 per le difformità edilizie e catastali rilevate

### VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

**IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 178.300,00**

### CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

### GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare SCARSA considerato la sua localizzazione.

### FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

## STATO DI POSSESSO

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

9/16

**DEBITORE:****BENI IN PIENA PROPRIETA'****LUSIANA CONCO (COMUNE CATASTALE LUSIANA) F9.27 PART. 1073**

regime di separazione dei beni

Nuda proprietà per ½  
Usufrutto pe 500/1000 in

regime di separazione dei beni

Proprietà per 500/1000 in

**BENI IN COMPROPRIETA'****LUSIANA CONCO (COMUNE CATASTALE LUSIANA) F9.27 PART. 1067-1072**

separazione dei beni;

Nuda proprietà per 3/56;  
Nuda proprietà per 3/56;  
Usufrutto per 3/14 in regime di

separazione dei beni

Proprietà per 3/14 in regime di

**LOCAZIONE:****COMODATO:****ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:****AFFITTO AZIENDA:****ALTRO:** L'immobile è occupato dagli esecutati**SINE TITULO:****OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):****VINCOLI E ONERI****DESTINAZIONE URBANISTICA:(VEDI ALL. 09)**Gli immobili secondo l'attuale strumento urbanistico vigente rientrano in:  
**ZONA PRODUTTIVA D1** soggetta alle disposizioni di cui all'art. 39 delle NTO.**PERTINENZE:****USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:****SERVITÙ:****CONVENZIONI EDILIZIE:****VINCOLI STORICO-ARTISTICI:****CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:****PRELAZIONE AGRARIA:****ALTRI VINCOLI O ONERI:****ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**

**RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):**

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

**LUSIANA CONCO (COMUNE CATASTALE LUSIANA) F9.27 PART. 1073**

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 28.09.1984 N. REP.46298 DEL NOTAIO MURARO GIANCARLO, TRASCritto IN DATA 20.10.1984 AI NN. 5697/6639 CON IL QUALE LA SIG. VENDEVA AL SIG. DEI MAPPALI DI TERRENO TRA I QUALI IL MAPP. 1073 CHE DARA' ORIGINE AI BEN OGGETTO DI PIGNORAMENTO;

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 05.06.1985 N. REP.48007 DEL NOTAIO MURARO GIANCARLO, TRASCritto IN DATA 01.07.1985 AI NN. 2654/3323 CON IL QUALE I SIGG. VENDEVANO AL SIG. DEI MAPPALI DI TERRENO TRA I QUALI IL MAPP. 1074 CHE DARA' ORIGINE AI BEN OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

ATTO DI DONAZIONE DEL 18.06.2015, NOTAIO DI MANTINO GIULIO, N. DI REP. 75/34, TRASCritto IL 15.07.2015 AI NN. 5739 RG E 4427 RP, CON IL QUALE DONA A 1/2 DELLA NUDA PROPRIETA'.

**LUSIANA CONCO (COMUNE CATASTALE LUSIANA) F9.27 PART. 1067-1072**

AGLI ESECUTATI PER 3/56 DI NUDA PROPRIETA', PER 3/56 DI NUDA PROPRIETA', PER 3/14 DI USUFRUTTO E PER 3/14 DI PIENA

PROPRIETA' SONO PERVENUTI:

-IN PARTE (1/14 CIASCUNO A 20/10/1984 AI N. 6639/5697; PER L'ATTO TRASCritto IL

-IN PARTE 1/14 CIASCUNO A E PER ATTO DI VENDITA DAL 05/06/1985. NOTAIO MURARO DI THIENE REP 48007 TRASCritto IL 01/07/1985 AI N. 3323/2654 DA

- IN PARTE (1/14 CIASCUNO A IL 21/03/1990 AI NN. 2003/1658; PER IL CITATO ATTO TRASCritto

-CON ATTO DEL 18/06/2015 NOTAIO GIULIO DI MANTINO DI BASSANO DEL GRAPPA REP 75/34 TRASCritto IL 15/07/2015 AI A. 5739/4427 DONA E LA NUDA PROPRIETA' DELLA QUOTA DI 3/28 RISERVANDOSI L'USUFRUTTO;

-CON ATTO DI DONAZIONE DEL 10/06/2015 NOTAIO GIULIO DI MANTINO DI BASSANO DEL GRAPPA REP 75/34 TRASCritto IL 15/07/2015 SI N. 5740/4428 DONA LA NUDA PROPRIETA' DI 3/28 DEGLI IMMOBILI SUINDICATI A (RISERVANDOSI L'USUFRUTTO).

**REGIME PATRIMONIALE:**

**BENI IN PIENA PROPRIETA'**

**LUSIANA CONCO (COMUNE CATASTALE LUSIANA) F9.27 PART. 1073**

regime di separazione dei beni

Nuda propriet  per 1/2  
Usufrutto pe 500/1000 in

regime di separazione dei beni.

Propriet  per 500/1000 in

**BENI IN COMPROPRIETA'**

**LUSIANA CONCO (COMUNE CATASTALE LUSIANA) F9.27 PART. 1067-1072**

separazione dei beni;

Nuda propriet  per 3/56;  
Nuda propriet  per 3/56;  
Usufrutto per 3/14 in regime di

separazione dei beni

**ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:**

I beni oggetto di pignoramento, sono in proprietà degli esecutati da oltre il ventennio.

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:****TRASCRIZIONI A FAVORE:****TRASCRIZIONI A CARICO:**

**-Verbale di pignoramento immobili** emesso dall'ufficiale giudiziario di Vicenza, in data 08.10.2019 rep n. 6262/2019, con nota di trascrizione del **24.10.2019 ai nn. R.G. 11113 e R.P. 7816** a favore di

Beni Pignorati

Comune di Lusiana

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 27

Mapp. 1073 sub. 04 cat. A7 Abitazione

Mapp. 1073 sub. 05 cat. C2 Magazzino;

Mapp. 1073 sub. 06 cat. C1 Negozio Botteghe

Mapp. 1073 sub. 07 cat. Ente Comune;

**-Verbale di pignoramento immobili** emesso dall'ufficiale giudiziario di Vicenza, in data 21.09.2020 rep n. 3323, con nota di trascrizione del **04.11.2020 ai nn. R.G. 10088 e R.P. 7453** a favore

Beni Pignorati TRA GLI ALTRI

Comune di Lusiana

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 27

Mapp. 1073 sub. 04 cat. A7 Abitazione

Mapp. 1073 sub. 05 cat. C2 Magazzino;

Mapp. 1073 sub. 06 cat. C1 Negozio Botteghe

Mapp. 1073 sub. 07 cat. Ente Comune;

Comune di Lusiana

Catasto Terreni;

Foglio n. 27

Mapp. 1067 Terreno mq 190;

Mapp. 1072 Terreno mq 650.

**ISCRIZIONE A CARICO:**

**-ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di apertura di credito trascritta il **07.03.2005 ai nn. R.G. 2919 e R.P.568** atto del notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa n. rep. 7046 del 02.03.2005, importo capitale € 200.000,00, importo totale € 300.000,00, a favore di

beni ipotecati:

Comune di Lusiana

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 27

Mapp. 1073 sub. 01 cat. Ente Comune;

Mapp. 1073 sub. 02 cat. C6 garage



Mapp. 1073 sub. 03 cat. C2 Magazzino;

Mapp. 1073 sub. 04 cat. A7 Abitazione.

SI SOTTOLINEA CHE I BENI DI CUI AI MAPP. 1073 SUB.01,02,03 SONO STATI SOPPRESSI E HANNO DATO ORIGINE AI MAPP. 1073 SUB.05,06,07

**-ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta il **21.12.2007 ai nn. R.G. 15066 e R.P.3224** atto del notaio Antonucci Antonello di Bassano del Grappa n. rep. 148964 del 17.12.2007, importo capitale € 80.000,00, importo totale € 160 .000,00, a favore

debitori non datori di ipoteca:

Beni ipotecati:

Comune di Lusiana

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 27

Mapp. 1073 sub. 01 cat. Ente Comune;

Mapp. 1073 sub. 02 cat. C6 garage

Mapp. 1073 sub. 03 cat. C2 Magazzino;

Mapp. 1073 sub. 04 cat. A7 Abitazione.

SI SOTTOLINEA CHE I BENI DI CUI AI MAPP. 1073 SUB.01,02,03 SONO STATI SOPPRESSI E HANNO DATO ORIGINE AI MAPP. 1073 SUB.05,06,07

**-ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta il **26.03.2013 ai nn. R.G. 2727 e R.P.295** atto del notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa n. rep. 16460 del 20.03.2013, importo capitale € 95.000,00, importo totale € 190 .000,00 durata 10 anni, a favore di

terzo datore di ipoteca,  
debitore non datori di ipoteca.

Beni ipotecati:

Comune di Lusiana

Catasto Fabbricati;

Foglio n. 27

Mapp. 1073 sub. 01 cat. Ente Comune;

Mapp. 1073 sub. 02 cat. C6 garage

Mapp. 1073 sub. 03 cat. C2 Magazzino;

Mapp. 1073 sub. 04 cat. A7 Abitazione.

SI SOTTOLINEA CHE I BENI DI CUI AI MAPP. 1073 SUB.01,02,03 SONO STATI SOPPRESSI E HANNO DATO ORIGINE AI MAPP. 1073 SUB.05, 06, 07.

**-Ipoteca giudiziale** emesso dall'ufficiale giudiziario di Vicenza, in data 12.03.2019 rep n. 769/2019, con nota di trascrizione del **01.04.2019 ai nn. R.G.3537 e R.P.426** a favore di

Beni ipotecati tra gli altri:

Comune di Lusiana

Catasto Terreni;

Foglio n. 27

Mapp. 1067 Terreno mq 190;

Mapp. 1072 Terreno mq 650.

**-Ipoteca giudiziale** emesso dall'ufficiale giudiziario di Vicenza, in data 26.03.2019 rep n. 1032/2019, con nota di trascrizione del **04.04.2019 ai nn. R.G.3719 e R.P.455** a favore di

Beni ipotecati tra gli altri:

Comune di Lusiana  
Catasto Terreni;  
Foglio n. 27  
Mapp. 1067 Terreno mq 190;  
Mapp. 1072 Terreno mq 650.

**-Ipoteca giudiziale** emesso dall'ufficiale giudiziario di Vicenza, in data 08.04.2019 rep n. 1568/2019, con nota di trascrizione del **11.04.2019 ai nn. R.G.4017 e R.P.496** a favore di

Beni ipotecati tra gli altri:  
Comune di Lusiana  
Catasto Fabbricati;  
Foglio n. 27  
Mapp. 1073 sub. 04 cat. A7 Abitazione  
Mapp. 1073 sub. 05 cat. C2 Magazzino;  
Mapp. 1073 sub. 06 cat. C1 Negozio Botteghe  
Mapp. 1073 sub. 07 cat. Ente Comune.

Comune di Lusiana  
Catasto Terreni;  
Foglio n. 27  
Mapp. 1067 Terreno mq 190;  
Mapp. 1072 Terreno mq 650.

**ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:**

**LOTTI**

**OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:**

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti

**COMPOSIZIONE E VALORE:**

Determinato secondo il metodo di stima (Cost Approach)

**CALCOLO VALORE DI STIMA PIENA PROPRIETÀ'**

**LOTTO 01 - EDIFICIO RESIDENZIALE**

**RESIDENZA - COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO**

**€/ m<sup>2</sup> 1.100,00**

IL PREZZO DI RIFERIMENTO È IL PREZZO MEDIO RICAVATO DALLA CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA PER LA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI TIPO CON CLASSE ENERGETICA "B" ANNO DI RIFERIMENTO 2019

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

TIPOLOGIA	SUP. MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. RAGGUAGLIATA
ABITAZIONE P.1°	187,00	1,00	187,00
TERRAZZE	45,50	0,33	15,02
INGRESSO COMUNE P.T. 1/2	10,50	1,00	10,50
PORTICO COMUNE 1/2	10,00	0,33	3,30
SOFFITTA H SUP. 1,80	78,00	0,50	39,00
<b>TOTALE SUP. RESIDENZA</b>			<b>254,82</b>

**RESIDENZA COSTO DI COSTRUZIONE AL NUOVO**

<b>TOTALE</b>	<b>254,82</b>	<b>€ 1.100,00</b>	<b>€ 280.296,50</b>
---------------	---------------	-------------------	---------------------

<b>RESIDENZA</b>			
<b>INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
LA VETUSTÀ DELL'IMMOBILE È PARI A 28 ANNI CONSIDERANDO L'AGIBILITÀ RILASCIATA NEL 1992, VISTO LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE SI RITIENE DI DETRARRE N. 5 ANNI SULL'ETÀ REALE DELL'IMMOBILE			
<i>TIPOLOGIA</i>	<i>INCIDENZA</i>	<i>VETUSTÀ IMMOBILE</i>	<i>VITA UTILE ANNI</i>
STRUTTURE	50,00%	23,00	80,00
IMPIANTI	25,00%	23,00	30,00
FINITURE	25,00%	23,00	30,00
<b>RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
STRUTTURA	€ 280.296,50	50,00%	€ 140.148,25
IMPIANTI	€ 280.296,50	25,00%	€ 70.074,13
FINITURE	€ 280.296,50	25,00%	€ 70.074,13
<b>TOTALE</b>		<b>100,00%</b>	<b>€ 280.296,50</b>
<b>DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = <math>C_t = C \times (1 - T/N)</math></b>			
<b>C<sub>t</sub></b>	VALORE DEL DEPREZZAMENTO		
<b>C</b>	COSTO: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
<b>T</b>	VETUSTÀ: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
<b>N</b>	VITA UTILE: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
<i>TIPOLOGIA</i>	<i>COSTO COSTRUZIONE</i>	<i>(1-T/N)</i>	<i>COSTO DEPREZZATO</i>
STRUTTURA	€ 140.148,25	0,71	€ 99.855,63
IMPIANTI	€ 70.074,13	0,23	€ 16.350,63
FINITURE	€ 70.074,13	0,23	€ 16.350,63
<b>EDIFICIO RESIDENZIALE TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DEPREZZATI</b>			<b>€ 132.556,89</b>
<b>SPESE</b>			
ONERI	€ 10.000,00	A CORPO	
SPESE TECNICHE	7,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	8,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
<b>TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE RESIDENZA AL NUOVO</b>			<b>€ 280.296,50</b>
ONERI	A CORPO		€ 10.000,00
SPESE TECNICHE	€ 280.296,50	7,00%	€ 19.620,76
UTILE PROMOTORE	€ 280.296,50	8,00%	€ 22.423,72
<b>TOTALE SPESE</b>			<b>€ 52.044,48</b>
<b>VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE</b>			
<b>RESIDENZA</b>			<b>€ 132.556,89</b>
<b>SPESE</b>			<b>€ 52.044,48</b>
<b>TOTALE GENERALE COSTI</b>			<b>€ 184.601,36</b>
VALORE TERRENO	€ 184.601,36	20%	€ 36.920,27
<b>VALORE TOTALE DI STIMA</b>			<b>€ 221.521,63</b>
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA	€ 221.521,63	-0,15	-€ 33.228,25
DETRAZIONI PER DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI			-€ 10.000,00

<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 178.293,39</b>
<b>TOTALE VAOLRE DI STIMA ARR.</b> VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA	<b>€ 178.300,00</b>

### COMODA DIVISIBILITA'

**GIUDIZIO:**

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna.

**SEPARAZIONE QUOTA:**

**DIVISIONE TOTALE:**

**VALORE QUOTA:**

### OSSERVAZIONI FINALI

**INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

Si veda difformità edilizie e catastali

VICENZA 31.03.2023



IL CTU  
ARCH. MARCO DELLAI

---

**ALLEGATI**