



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA

N. GEN. REP. 451/2019

GIUDICE DELEGATO DR.: MARIALUISA NITTI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 03 - AGG.31.03.2023



UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO E TERRENI IN
COMPROPRIETÀ
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

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

1/15

SCHEDA SINTETICA E INDICE

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

DIRITTO (CFR PAG. 04):	PROPRIETA' 1/1 QUOTA 3/56 NUDA PROPRIETA'
BENE (CFR PAG. 04):	UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICIO E QUOTA DI TERRENI
UBICAZIONE (CFR PAG. 04):	COMUNE DI LUSIANA (VI) - VIA PALAZZO N. 12
STATO (CFR PAG.06):	BUONO
DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06): <u>BENI IN PIENA PROPRIETA'</u> COMUNE DI LUSIANA (VI)	Nuda proprietà per 1/2 Usufrutto pe 500/1000 in regime
di separazione dei beni	Proprietà per 500/1000 in regime di
separazione dei beni CATASTO FABBRICATI	
<ul style="list-style-type: none">• FG. 27; MAPP. N.1073; SUB. 06; CAT. C/1; CLAS. 1; CONSIST. 124 MQ; RENDITA € 1274,41; VIA PALAZZO; PIANO T.	
<u>BENI IN QUOTA 3/56 DI NUDA PROPRIETA'</u> COMUNE DI LUSIANA (VI)	Nuda proprietà per 3/56;
CATASTO TERRENI	
<ul style="list-style-type: none">• 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	
DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.):	NO
SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.7,8):	DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI
VALORE DI STIMA (CFR PAG. 8):	€ 122.600,00
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 OCCUPATO DA UNA SOCIETÀ SENZA TITOLO.
TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR PAG.):	PROPRIETARI
ONERI (CFR PAG.):	NESSUNO
APE (CFR PAG.06):	NO
PROBLEMI (CFR PAG.):	DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

ALLEGATI

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

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 una UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICI.
- QUOTA DI 3/56 DI NUDA PROPRIETA' 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



Il bene in oggetto è costituito da: una unità immobiliare ad uso ufficio posta al piano terra.

L'unità fa parte di un fabbricato che comprende: un'abitazione al piano primo e terra (vedi stima LOTTO 01) e una unità ad uso magazzino deposito al piano terra e interrato (vedi stima LOTTO N.02).

I locali uffici hanno l'accesso indipendente sul lato sud dell'edificio, mediante una rampa pedonale esterna, sotto la quale vi è un sottoscala accessibile.

La costruzione complessiva del fabbricato è del 1992, ma gli uffici sono stati ristrutturati circa una decina di anni fa.

Al presente LOTTO viene aggregato la quota di 3/56 di NUDA PROPRIETA' di relativa a due terreni censiti ai mappali 1067 e 1072 che costituiscono di fatto una strada di accesso all'immobile.

VISTA SUD



VISTA SUD EST



DESCRIZIONE:

UFFICI.

Esso si sviluppa al piano terra e si articola in: entrata con ufficio di accettazione, sala riunioni con ripostiglio dove è posizionata la caldaia, due uffici operativi, un disimpegno uffici, un disimpegno di servizio, un archivio, un wc con anti wc. Esternamente vi è una terrazza accessibile dalla sala riunioni di circa mq 12,00. Sotto la rampa di accesso che sviluppa una superficie di mq 25,00 è stato ricavato una parziale sotto-rampa accessibile dal cortile esterno.

La superficie commerciale comprensiva dei muri perimetrali esterni e dei muri interni degli uffici è di circa mq 132, l'altezza interna è di ml 2,80.

VISTA INGRESSO



VISTA SALA RIUNIONI



VISTA UFFICIO



VISTA BAGNO



Le finiture sono costituite:

-piano terra con: pavimenti in parquet di pvc negli uffici e piastrelle nel bagno e nell'archivio, rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle h= 1,50, serramenti in pvc con vetrocamera a doppia anta, tapparelle in pvc con apertura elettrica, pareti divisorie con porte in alluminio e vetro satinato, porte interne dei servizi in legno tamburato, pareti in parte tinteggiate in parte rivestite con materiale lapideo, soffitti tinteggiati.

L'edificio ha una struttura realizzata in opera, mista cemento-armato e muratura di laterizio, solaio a lastre prefabbricato in cemento armato tipo predalles per il piano interrato, in latero cemento per il solaio piano primo.

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

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 3/56 di NUDA PROPRIETA' 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 10

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

COMUNE DI LUSIANA (VI)
BENI IN PIENA PROPRIETA'
COMUNE DI LUSIANA (VI)

regime di separazione dei beni

regime di separazione dei beni

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

Proprietà per 500/1000 in

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

6/15

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 27; MAPP. N.1073; SUB. 06; CAT. C/1; CLAS. 1; CONSIST. 124 MQ; RENDITA € 1274,41; VIA PALAZZO; PIANO T.**

BENI IN QUOTA DI 3/56 NUDA PROPRIETA' **COMUNE DI LUSIANA (VI)**

Nuda proprietà per 3/56;

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 6 CAT. C/1

- Con COSTITUZIONE del 07.09.1992 in atti dal 11.09.1992 (n. 6497.2/1992) veniva creato il Mapp. 1073 sub.03 cat. C/2 e il mapp. 1073 sub.02 cat. C/6;
- Con VARIAZIONE del 09.08.2013 prot. N. VI0173776 in atti dal 09.08.2013 ampliamento e ristrutturazione n. 88594.1/2013 il Mapp. 1073 sub.02 e sub.03 vengono soppressi e viene creato tra gli altri il Mapp. 1073 sub. 06 CAT. C/1

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 è mancante della porzione SOTTO-RAMPA, per il resto la distribuzione interna è conforme a quanto presentato. Vi è al contrario una difformità sulla categoria catastale dell'unità immobiliare in quanto il progetto approvato in comune prevedeva una destinazione UFFICI categoria catastale A/10, mentre la stessa è stata accatastata come NEGOZIO categoria C/1.

CONFINI:

MAPPALE 1073

- A NORD: MAPP. 1144
- A EST: MAPP 419
- A SUD: MAPP. 1445
- A OVEST: MAPP. 1072

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:

Provvedimento conclusivo n. 24/2013 del procedimento unico prot. 1476/12 del 06.04.2012.

ABUSI:

Da quanto si è potuto verificare l'unità immobiliare è conforme a quanto autorizzato, a parte il SOTTO-RAMPA che non è stato rappresentato nel progetto, pertanto si dovrà presentare un progetto in sanatoria per l'aggiornamento di tale porzione.

SANABILITÀ E COSTI:

Per le difformità riscontrate si dovrà procedere:

-alla presentazione di un progetto in sanatoria mediante SCIA per il SOTTO RAMPA;

-alla presentazione di una pratica catastale per la modifica della categoria, che attualmente è NEGOZIO C1, al fine di uniformarla con quella autorizzata che è A10 UFFICI.

Il costo complessivo viene quantificato in circa € 2.500,00 comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, costi professionali per la redazione della pratica edilizia e per l'aggiornamento catastale della categoria

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;

-alla ricerca di un costo di costruzione unitario medio di edifici simili (adottando quello riportato dalla Camera di Commercio di Vicenza relativo alla residenza essendo tale unità equiparabile alla residenza);

-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 determinando applicando una percentuale del 15% sulla somma totale dei costi.

Al valore totale così determinato è stata applicata:

- una riduzione del 10% 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- una riduzione di € 2.500,00 per le difformità edilizie e catastali rilevate.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 122.600,00

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, www.astalegale.net, 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

DEBITORE:

BENI IN PIENA PROPRIETÀ'

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

regime di separazione dei beni

Nuda proprietà per 1/2

Usufrutto per 500/1000 in

regime di separazione dei beni

Proprietà per 500/1000 in

BENI IN COMPROPRIETÀ'

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

separazione dei beni;

Nuda proprietà per 3/56;

uda 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:

SINE TITULO: L'immobile è occupato da una ditta senza alcun tipo di contratto di locazione.

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

9/15

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

VENDEVANO AL 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 ½ DELLA NUDA
PROPRIETA'.

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

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

PROPRIETÀ SONO PERVENUTI:

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

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

-CON ATTO DEL 18/06/2015 NOTAIO GIULIO DI MANTINO DI BASSANO DEL GRAPPA REP 75/34 TRASCritto IL 15/07/2015 Al A. 5739/4427 DONA E LA NUDA PROPRIETÀ 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 PROPRIETÀ DI 3/28 DEGLI IMMOBILI SUINDICATI A (RISERVANDOSI L'USUFRUTTO).

REGIME PATRIMONIALE:

BENI IN PIENA PROPRIETÀ'

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

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

regime di separazione dei beni

Proprietà per 500/1000 in

regime di separazione dei beni

BENI IN COMPROPRIETÀ'

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

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

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 di

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 di

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

a carico

terzo datore di ipoteca,
debitore non datori di ipoteca.

terzo datore 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 PROPRIETA'**LOTTO 03 - UFFICI****RESIDENZA (UFFICI) - Costo di Costruzione Medio****€/ m² 1.10,00**

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 ESSENDO TALE UNITÀ EQUIPARABILE ALLA RESIDENZA.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TIPOLOGIA	SUP. MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. RAGGUAGLIATA
UFFICIO P.T.	133,00	1,00	133,00
TERRAZZE	37,00	0,33	12,21
TOTALE SUP. UFFICI			145,21

UFFICI Costo di Costruzione al Nuovo**TOTALE**

145,21

1.100,00

€ 159.731,00**UFFICI****INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

LA VETUSTÀ DEL FABBRICATO NEL SUO INSIEME È DI 28 ANNI. PER L'UNITÀ IN OGGETTO SI APPLICA UNA VETUSTÀ DI 15 ANNI ESSENDO LA STESSA STATA OGGETTO DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE NEGLI ANNI 2000

TIPOLOGIA	INCIDENZA	VETUSTÀ IMMOBILE	VITA UTILE ANNI
STRUTTURE	50,00%	15,00	80,00
IMPIANTI	25,00%	15,00	30,00
FINITURE	25,00%	15,00	30,00

RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE

STRUTTURA	€ 159.731,00	50,00%	€ 79.865,50
IMPIANTI	€ 159.731,00	25,00%	€ 39.932,75
FINITURE	€ 159.731,00	25,00%	€ 39.932,75
TOTALE		100%	€ 159.731,00

DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = Ct = C x (1-T/N)

Ct	VALORE DEL DEPREZZAMENTO		
C	COSTO: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
T	VETUSTÀ: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
N	VITA UTILE: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
TIPOLOGIA	COSTO COSTRUZIONE	(1-T/N)	COSTO DEPREZZATO
STRUTTURA	€ 79.865,50	0,81	€ 64.890,72
IMPIANTI	€ 39.932,75	0,50	€ 19.966,38
FINITURE	€ 39.932,75	0,50	€ 19.966,38
UFFICI TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DEPREZZATI			€ 104.823,47

SPESE

ONERI	€ 5.000,00	A CORPO
SPESE TECNICHE	7,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE
UTILE PROMOTORE	8,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE UFFICI AL NUOVO		€ 159.731,00
ONERI		A CORPO
SPESE TECNICHE	€ 159.731,00	7,00%
		€ 11.181,17

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

14/15

UTILE PROMOTORE	€ 159.731,00	8,00%	€ 12.778,48
TOTALE SPESE			€ 28.959,65
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE			
UFFICI			€ 104.823,47
SPESE			€ 28.959,65
TOTALE GENERALE COSTI			€ 133.783,12
VALORE TERRENO	133.783,12	10%	€ 13.378,31
VALORE TOTALE DI STIMA			€ 147.161,43
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	€ 147.161,43	-0,15	-€ 22.074,21
DETRAZIONI PER DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI			-€ 2.500,00
TOTALE VALORE DI STIMA			€ 122.587,22
TOTALE VALORE DI STIMA ARR.			€ 122.600,00
VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA			

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