

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 19/2022 R.G. e N.45/2023 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Procedente SPV PROJECT 1904 S.R.L.

Esecutati



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 19 / 2022 R.G. e n. 45 / 2023 R.G. (riunite)

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 10/07/2023

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.5): proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag.6–15): appartamento al piano primo con c.t. e ingresso al piano terra con vano scala ad uso esclusivo, ed appartamento al piano primo composto da un unico vano

Ubicazione (cfr pag.5): Trissino (VI), Via Stazione n.34

Dati Catastali attuali (cfr pag.16–17): Comune di Trissino (VI) – Catasto Fabbricati, Foglio 19:

– Particella n.925 sub.12 – Via Stazione n.34 – piano: T-1 – Categoria: A/2 – Classe: 6;

– Particella n.925 sub.13 – Via Stazione n.34 – piano: 1 – Categoria: A/2 – Classe: 3.

Metri quadri (cfr pag.21): 292,68

Stato (cfr pag.9, 14): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.20): non sono state riscontrate difformità, ma sarà comunque necessario presentare una pratica edilizia per riunire le due unità

Valore di mercato, OMV (cfr pag.22): € 219.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.22): 27/01/2021 (€ 142.000,00), 21/10/2022 (€ 170.000,00), 16/07/2021 (€ 155.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.23): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Trissino (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 431,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.23): € 179.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.23): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.27): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.23): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.24): al momento del sopralluogo, e come da Certificati storici di residenza rilasciati dal Comune, gli immobili risultavano occupati dai debitori

Titolo di occupazione (cfr pag.24): proprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.28): nulla da segnalare

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 07/04/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 05/05/2022 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

Successivamente alla procedura R.G.19/2022 è stata riunita la procedura R.G.45/2023, con invio di relativo giuramento telematico via PCT in data 26/04/2023.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 10/05/2022, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 01/06/2022 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Trissino (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno giovedì 16 giugno 2022 alle ore 14.30 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'esecutato Sig.

Con provvedimento in data 07/07/2022 il Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, letta la relazione preliminare depositata in data 27/06/2022 da custode ed esperto e rilevato che il pignoramento è stato notificato collettivamente e impersonalmente agli eredi dell'esecutata Sig.ra [nome], deceduta in data [data], sospendeva le operazioni peritali fissando la comparizione delle parti all'udienza del 30/09/2022.

In data 03/10/2022 il G.E, dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente alla quota di 6/9 del diritto di proprietà di cui era titolare l'esecutata Sig.ra [nome], disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali relativamente alla quota complessiva di 3/9 del diritto di proprietà nella titolarità degli esecutati Sig.ri [nomi], e

In data 27/03/2023 alla procedura R.G.19/2002 è stata riunita la procedura R.G. 45/2023, e nell'udienza del 21/04/2023 il G.E. assegnava termine fino al 30/05/2023 per il deposito della perizia integrata/aggiornata riguardante la proprietà della quota di 1/1 degli immobili pignorati.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;
3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Dagli Atti di Pignoramento i Sig.ri _____ nato a _____ () il
(C.F. _____), _____ nata a _____ () il
(C.F. _____), _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____)
) per la quota di 1/3 ciascuno e complessivamente per l'intero, risultano attualmente comproprietari degli immobili così descritti:

1) Atto di Pignoramento relativo alla procedura R.G.19/2022:

(...)
Comune di Trissino – via Stazione nr.34 – C.F. – foglio 19
Mappale 925 sub 12 – A/2 – vani 8 – 238 mq.
Mappale 925 sub 13 – A/2 – vani 1 – 25 mq.

(...)

N.B. Si precisa che:

- nella procedura R.G. 19/2022 i debitori eseguiti risultavano _____ nato a _____
() il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9, _____ a
nata a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9,
_____ nato a _____ il _____ (C.F. _____) per la quota di
1/9, _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____) per la
quota di 6/9;

- la Sig.ra _____ è deceduta in data _____, e in data _____ ai N.ri
R.G. e _____ R.P è stata trascritta "Accettazione tacita di eredità" a favore degli eseguiti
come da Atto Giudiziario del Tribunale di Vicenza del _____ Rep.3514/2022 ([Allegato N.8](#));

- nell'Atto di pignoramento è indicato che i Sig.ri _____ e _____
sono comproprietari per la quota di 1/6 ciascuno mentre, come correttamente
riportato nella nota di trascrizione del Pignoramento in data 20/01/2022, la quota era di 1/9
ciascuno.

2) Atto di Pignoramento relativo alla procedura R.G.45/2023:

(...)
Comune di Trissino – via Stazione nr.34 – C.F. – foglio 19
Mappale 925 sub 12 – A/2 – vani 8 – 238 mq.
Mappale 925 sub 13 – A/2 – vani 1 – 25 mq.

(...)

N.B. Si precisa che:

- nella procedura R.G. 45/2023 vengono pignorate le restanti quote di 2/9 ciascuno di proprietà in
capo ai debitori eseguiti _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____)
, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____)
, _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____)
).

Localizzazione

- Provincia _____ Vicenza
- Comune _____ Trissino
- Via _____ Stazione
- Civico _____ n. 34
- Zona _____ semicentrale con buona dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

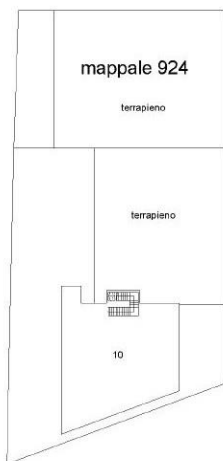
Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono costituite da appartamento al piano primo con accesso al piano terra e vano scala ad uso esclusivo, oltre ad altra unità al piano primo composta da un'unica stanza, che fanno parte di un complesso costituito da più volumi edilizi addossati ed ubicato al civico n. 34 di Via Stazione nel Comune di Trissino (VI), a circa 1,6 Km a sud/est della Sede Municipale, in una zona a destinazione prevalentemente artigianale/industriale/commerciale.

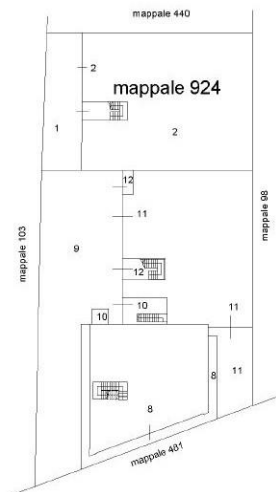
La porzione di edificio di cui fanno parte le due unità è individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 19 Particella n.925, e dalla planimetria catastale ed elenco subalterni risulta così composto:

- magazzino su due livelli (piani interrato e terra);
- negozio al piano terra;
- negozio su due livelli (piani terra e primo);
- abitazione al piano primo con accesso al piano terra e vano scala ad uso esclusivo, oltre a C.T. al piano terra, il tutto individuato alla Particella n.925 sub.12; si precisa che dal vano scala è possibile, mediante due porte, accedere alla Particella n.925 sub.11 oggetto di altra procedura esecutiva (N.404/2016 R.G.E.);
- appartamento al piano primo (Particella n.925 sub.13) unito di fatto ad altra unità non oggetto di procedura (Particella n.924 sub.5).

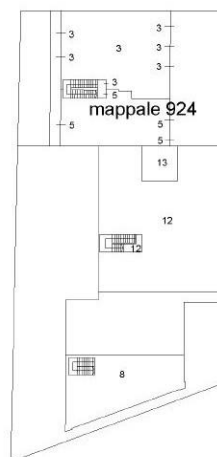
Il complesso di cui fa parte l'edificio individuato alla Particella n.925 è stato realizzato a partire dalla seconda metà degli anni '70 del secolo scorso e sorge su un appezzamento di forma trapezoidale confinante a est con la Particella n.481 gravata da servitù di fatto (passaggio persone e impianti) a favore della medesima Particella e della Particella n.924, sui restanti lati con altre proprietà.



PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
TRISSINO		19	925		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
8	via stazione	34	T-1			NEGOZIO
9	via stazione	SNC	T			B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB 10-11-12
10	via stazione	34	S1-T			MAGAZZINO
11	via stazione	34	T			NEGOZIO
12	via stazione	34	T-1			ABITAZIONE
13	via stazione	34	1			ABITAZIONE UNITA DI FATTO CON IL MAPP 924 SUB 5

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI (fuori scala) ED ELENCO DEGLI STESSI (solo Particella n.925)



ESTRATTO MAPPA (fuori scala)

La recinzione della Particella n.925 è costituita da muretto e sovrastante rete coperta da siepe su fronte sud, altri volumi edilizi di cui alle Particelle n.924 e n.1237 rispettivamente a ovest e a nord, piazzale pavimentato ad uso parcheggio che insiste sulla Particella n.481 di cui sopra a est; gli ingressi pedonale e carraio avvengono attraverso cancelli in metallo ad azionamento automatico, collocati su fronte est lungo l'asse nord/sud a circa metà della Particella n.925, che immettono su corte comune pavimentata in elementi modulari di massello di calcestruzzo in prosecuzione della corsia scoperta posta su parte del fronte sud con medesime caratteristiche di finitura.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a padiglione con struttura in latero-cemento e manto in tegole, grondaie, pluviali e scossaline in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo, parapetti delle terrazze in muratura.

Documentazione fotografica esterni fabbricato ([Allegato N.2](#))



Corsia pedonale e carraia a sud della Particella 925



Cancelli carraio e pedonale



Particolare cancelli carraio e pedonale e fronte sud



Fronte sud fabbricato da ingressi pedonale e carraio



Fronte sud fabbricato da corte comune



Fronte sud fabbricato da corte comune



Particolare fronte sud con poggiolo e ingresso C.T.



Scorcio fronte est da Particella n.481

Descrizione

1. Appartamento piano primo con c.t. e ingresso al piano terra (Foglio 19 – Particella n.925 sub.12)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo con centrale termica al piano terra, che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) e dagli elaborati grafici di progetto autorizzato ([Allegato N.5](#)) risulta così composta:

- piano terra: ingresso e vano scala ad uso esclusivo, C.T. con accesso indipendente da corte comune;
- piano primo: ingresso/soggiorno, cucina, poggiolo fronte est, corridoio, ripostiglio, bagno, disimpegno zona notte, n.3 camere, bagno, poggiolo fronte sud, terrazza coperta (nella scheda catastale è indicata come tettoia) a nord, terrazza a nord/ovest.

L'altezza interna dell'unità abitativa, circa ml.2,80, risulta conforme a quanto indicato nella scheda catastale e nelle tavole di progetto; nell'angolo nord/ovest del locale soggiorno è stata realizzata una zona rialzata di circa cm.15 e una controsoffittatura in cartongesso.

L'altezza interna della terrazza coperta lato nord è di circa ml.2,40.

Al piano terra dell'unità abitativa è collocato l'accesso da corte comune che avviene attraverso portoncino in metallo a doppia anta con specchiature in vetro il quale immette su vano scala con pianerottoli, alzate e pedate rivestiti in marmo, parapetto e scorrimento in metallo; come precedentemente indicato, dal vano scala è possibile accedere, mediante due porte, alla Particella n.925 sub.11 non oggetto della presente procedura.

Le finiture dell'appartamento al piano primo sono di livello e stato di manutenzione buono, con portoncino d'ingresso in legno, serramenti in pvc con vetrocamera, avvolgibili in pvc, porte interne in legno (con specchiatura in vetro quella tra zona giorno e zona notte), pavimenti in parquet di legno, pavimenti dei poggioli in piastrelle di gres, pareti interne in gran parte in cartongesso, soffitti intonacati e tinteggiati, controsoffittature che delimitano alcune zone nel vano ingresso/soggiorno dove è collocato anche un caminetto.

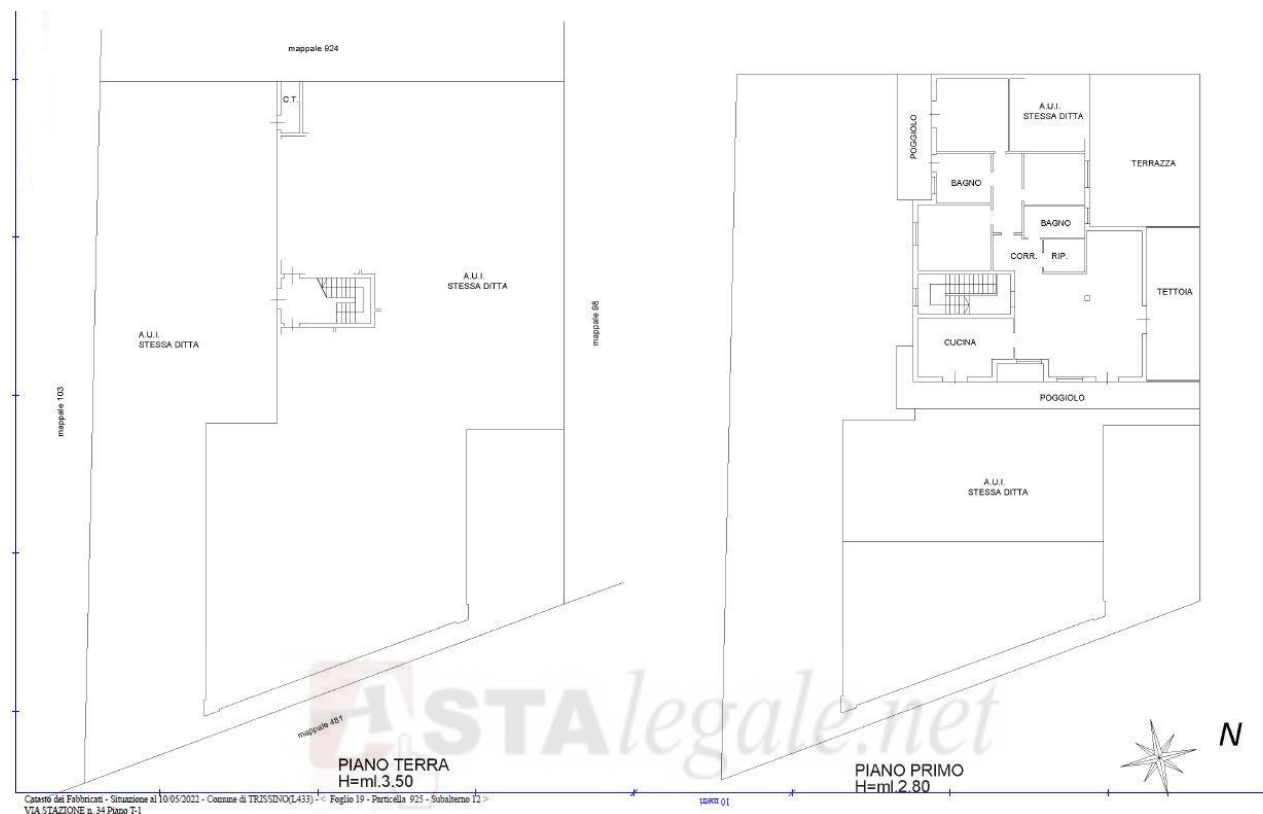
Nel poggiolo lato sud è collocata una scala metallica che funge da collegamento con la terrazza dell'appartamento confinante individuato alla Particella n.924 sub.5, intestato ad altra ditta e non oggetto della presente procedura.

La terrazza coperta a nord ha pavimento in piastrelle di gres, e vetrate che delimitano il perimetro sui lati aperti a est e ad ovest; da tale terrazza coperta si accede alla terrazza lato nord/ovest che presenta pavimentazione mista in piastrelloni di ghiaino lavato e tappeto erboso, una siepe ed una pianta, muri di delimitazione lati ovest e nord rivestiti in pietra, pergolato in legno con travi a raggera ancorati su angolo sud/est.

Il bagno zona giorno ha pavimento parte in parquet e parte in piastrelle ceramiche, pareti in parte rivestite in piastrelle e per il resto rifinite a grassello, scaldasalviette, attacco lavatrice, cabina

doccia, lavabo, vaso sanitario e bidet (entrambi del tipo sospeso).

Il bagno zona notte ha pavimento in parquet con zona rialzata rivestita a mosaico, pareti in parte rivestite a mosaico e per il resto rifinite a grassello, scaldasalviette, cabina doccia, doppio lavabo, vaso sanitario e bidet (entrambi del tipo sospeso).



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Al piano terra, con accesso da corte comune (Foglio 19, Particella n.925 sub.9) attraverso porta in metallo a doppia anta con sopraluce, è collocato il vano C.T. che presenta pavimento in piastrelle, pareti e soffitto intonacati.

Tale vano è stato progettualmente destinato a contenere l'impianto centralizzato di generazione e distribuzione del calore per riscaldamento di varie unità tra cui, oltre alle due oggetto della presente procedura esecutiva (Particella n.925 sub.12 e sub.13) e ad altre, anche i due appartamenti al piano primo della Particella n.924 interessati dalla procedura esecutiva N.404/2016 per i quali risulta già essere stata effettuata la vendita.

Pertanto, considerata l'assenza di un regolamento condominiale, si ritiene sia necessario disciplinare l'accesso alla C.T. e definire come dovranno essere ripartiti i costi di esercizio; tali attività dovranno essere risolte dagli acquirenti di entrambe le procedure esecutive, per cui si consiglia loro di analizzare compiutamente la situazione, previo specifico sopralluogo, prima di formulare la propria offerta di acquisto.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano, collocata all'interno del vano C.T. al piano terra di cui sopra, che alimenta radiatori a piastra; l'impianto di raffrescamento estivo è realizzato con due unità split collocate nel soggiorno e nella camera a sud/est.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Piano terra - Ingresso ad uso esclusivo fronte sud



Piano terra – Portoncino ingresso da scala esclusiva



Piano primo – Ingresso appartamento da scala esclusiva



Piano primo – Angolo nord/ovest soggiorno



Piano primo – Soggiorno da cucina



Piano primo – Angolo a nord/ovest soggiorno



Piano primo – Cucina da nord verso sud



Piano primo – Tettoia da ovest verso est



Piano primo – Angolo nord/est tettoia



Piano primo – Poggiolo a est da nord verso sud



Piano primo – Terrazza angolo nord/ovest



Piano primo – Terrazza angolo nord/ovest



Piano primo – Corridoio con ingresso zona notte e bagno



Piano primo – Bagno a nord



Piano primo – Bagno a nord



Piano primo – Camera a sud/est



Piano primo – Camera a nord



Piano primo – Bagno a sud



Piano primo – Bagno a sud



Piano primo – Bagno a sud



Piano primo – Camera a sud/ovest



Piano primo – Particolare soffitto camera a sud/ovest



Piano primo – Poggiolo a sud da est verso ovest



Piano primo – Vista corte comune daoggiolo a sud



Piano terra – Locale C.T.



Piano terra – Locale C.T. e particolare caldaia

2. Appartamento piano primo (Foglio 19 – Particella n.925 sub.13)

Tale unità è costituita da un unico vano che ha accesso da altro appartamento, con il quale risulta essere riunita di fatto, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Trissino (VI), Foglio 19 – Particella n.924 sub.5 che è in titolarità ad altra ditta ed è stato oggetto della procedura esecutiva N.404/2016 R.G.E.; da informazioni assunte si è accertato che quest'ultimo appartamento è stato aggiudicato all'asta nel mese di Luglio 2022.

Nella perizia di stima di cui alla E.I. N.404/2016, l'esperto stimatore ha precisato che la Particella n.925 sub.13 deve ritenersi esclusa dalla vendita, rimanendo a carico dell'acquirente sia l'eliminazione della porta di accesso a tale vano destinato a "camera", sia la realizzazione della muratura necessaria per la "restituzione" all'appartamento di cui alla Particella n.925 sub.12 di cui originariamente costituiva una parte.

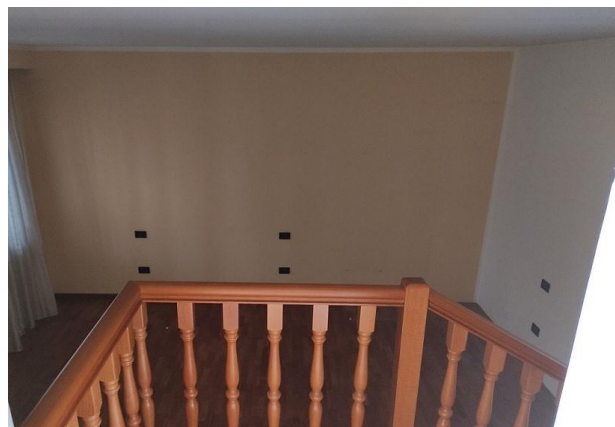
Le finiture risultano buone con attuale porta di accesso dall'altra unità del tipo scorrevole in legno, finestra con serramento in legno con vetrocamera, avvolgibile in pvc, scala interna con alzate, pedate e parapetto in legno, pavimento in parquet di legno, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

L'altezza interna rilevata è di circa ml.2,80, in conformità a quanto indicato nella scheda catastale e nelle tavole di progetto.

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Piano primo – Ingresso da altra unità (Part. n.924 sub.5)



Piano primo – Vista da ingresso verso est



Piano primo – Scala su parete est



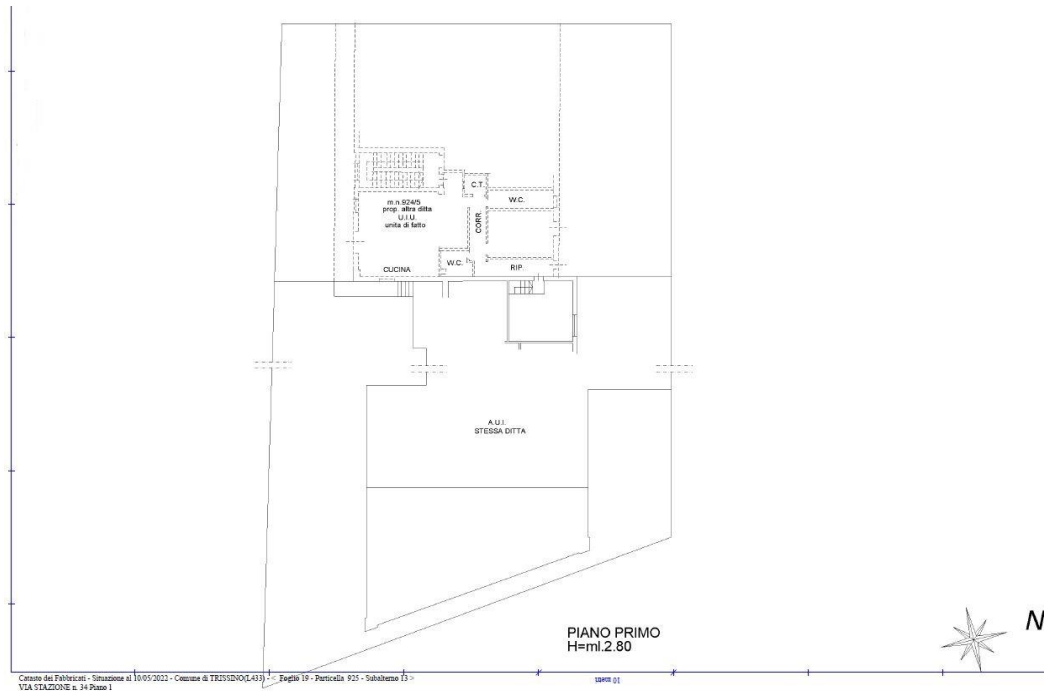
Piano primo – Angolo nord/ovest



Piano primo – Scala ingresso da altra unità



Piano primo – Angolo nord/est



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica delle unità immobiliari ad uso abitativo che sono state realizzate anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto si è provveduto alla stesura di un'unica certificazione che riguarda entrambe le unità ([Allegato N.7](#)), ma la documentazione non è stata inviata agli organi competenti perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014, e il codice personale del manutentore dell'impianto che non è stato nominato per l'unità immobiliare in oggetto.

La classe energetica a cui appartengono gli immobili risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 217,40 kWh/m² anno.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 27/04/2023, come risulta dalle visure catastali, i Sig.ri Faganello Claudia Valeria nata a Belluno il 22/09/1942 (C.F. FGN CDV 42P62 A757D) per la quota di 6/9, Pasetti Elena Maria nata a San Donà di Piave (VE) il 05/02/1966 (C.F. PST LMR 66B45 H823Y) per la quota di 1/9, Pasetti Andrea Angelo nato a Vicenza il 16/05/1964 (C.F. PST NRN 64E16 L840S) per la quota di 1/9, Pasetti Lorenzo nato a San Donà di Piave (VE) il 14/11/1972 (C.F. PST LNZ 72S14 H823L) per la quota di 1/9, risultano ancora comproprietari complessivamente per la quota di 1/1 dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Trissino (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 19

- **Particella n.925 sub.12** – Via Stazione n.34 – piano: T-1 – Categoria: A/2 – Classe: 6 – Consistenza: 8 vani – Superficie catastale: Totale mq.238, Totale escluse aree scoperte mq.217 – Rendita: € 805,67;
- **Particella n.925 sub.13** – Via Stazione n.34 – piano: 1 – Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 1 vani – Superficie catastale: Totale mq.25, Totale escluse aree scoperte mq.25 – Rendita: € 61,97.

N.B.: si precisa che:

- come precedentemente indicato la Sig.ra _____ è deceduta in data _____, e in data _____ ai N.ri 29277 R.G. e 20455 R.P è stata trascritta "Accettazione tacita di eredità" a favore degli esecutati come da Atto Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data _____ Rep. _____ ([Allegato N.8](#));
- alla luce di quanto sopra, non risulta essere stata effettuata la domanda di voltura catastale;
- le procedure riunite (R.G. 19/2022 e R.G. 45/2023) riguardano la quota di 3/9 ciascuno del diritto di proprietà attualmente nella titolarità degli esecutati Sig.ri _____ e _____.

Variazioni storiche

Particelle n.925 sub.12 e sub.13

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/12/2012 Pratica n.VI0273325 in atti dal 28/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 51592.1/2012);

- VARIAZIONE del 28/12/2011 Pratica n. VI0427831 in atti dal 28/12/2011 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 166180.1/2011);
- VARIAZIONE del 13/12/2001 Pratica n. 405856 in atti dal 31/12/2002 RETT. CLS.- D.M. 37 DEL 11/02/1997 (n. 561430.1/2001);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/11/2002 Pratica n.360531 in atti dal 23/11/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15357.1/2002);
- VARIAZIONE del 23/11/2001 Pratica n. 531463 in atti dal 23/11/2001 CORRISPONDENZA N.C.T. (n. 10363.1/2001).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Le note di trascrizione degli Atti di Pignoramento di cui ai punti successivi, riportano dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

Le planimetrie agli atti delle unità oggetto di procedura, depositate in data 28/12/2011 presso l'Agazia del Territorio di Vicenza, risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato.

Si segnala comunque che per quanto concerne la Particella n.925 sub.13, cioè di un'unica stanza "unità di fatto" alla Particella n.924 sub.5 oggetto di altra procedura esecutiva (E.I. N. 404/2016 R.G.E.) per la quale risulta essere già stata effettuata la vendita mediante asta giudiziaria, sarà necessario procedere con la riunione all'appartamento di cui alla Particella n.925 sub.12 attraverso una pratica da presentare all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Trissino (VI) e successiva variazione catastale con deposito di una nuova ed unica scheda per l'unità che si verrà a costituire comprendente l'appartamento e la stanza.

Il costo della pratica catastale per soppressione e accorpamento di due unità viene quantificato in circa € **1.500,00**, comprensivi di rilievi, diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

Confini

L'appartamento al piano primo di cui alla Particella n.925 sub.12 confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), Particella n.925 sub.8 (E.), stacco del fabbricato (S.), Particelle n.925 sub.13 e n.924 sub.5 (O.).

L'appartamento al piano primo di cui alla Particella n.925 sub.13 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.925 sub.12 (N.-E.-S.), Particella n.924 sub.5 (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui non sono emerse difformità ([Allegato N.1](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato N.5](#))

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Trissino (VI), risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato e le unità immobiliari oggetto della presente relazione (di cui le stesse fanno parte), sono i seguenti:

- AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONI EDILIZIE N.977 del 26/08/1976 per *costruire un fabbricato per uso abitazioni-attività ec. sul mapp n.102/98 Foglio 2° Sezione D in Via Stazione;*
- CONCESSIONE IN SANATORIA N° Ist. 89-348.0 Prot.3324 del 06/03/1990, per ampliamento fabbricato a destinazione Residenziale-Artigianale in Via Stazione sito sul m.n.102 del Foglio 19

del Catasto di Trissino.

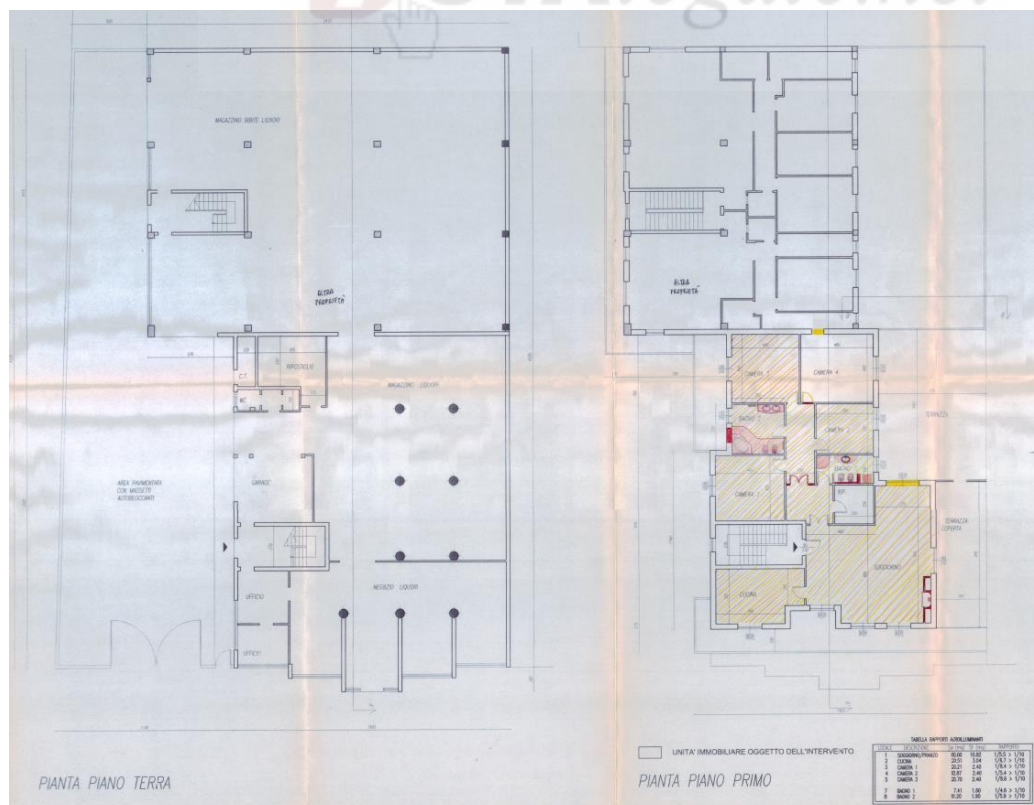
N.B.: come da Relazione tecnica in data 14/04/1989 allegata alla richiesta, il progetto riguardava l'ampliamento di un fabbricato produttivo e la sanatoria, in parte, dell'abitazione esistente; nell'occasione veniva chiarito che parte del fabbricato assentito con precedente Autorizzazione N.977/1976 in realtà non era stato realizzato.

Con tale C.E. in sanatoria veniva pertanto autorizzata la realizzazione dell'ampliamento di una porzione di fabbricato al piano terra (attualmente censita alla Particella n.924 sub.2, non oggetto dell'esecuzione di cui alla presente relazione) e di alcuni volumi in corrispondenza dell'appartamento al piano primo oggetto della corrente procedura e attualmente censito alle Particelle n.925 sub.12 e sub.13;

- Concessione Edilizia n.99/49 Prot. n. (4928/99) 8286 del 14/05/1999, per: *MODIFICA INTERNA E PROSPETTICA per fabbricato a destinazione RESIDENZIALE ubicato in VIA STAZIONE di questo Comune sull'immobile censito al foglio 19, mappale 925.*

N.B.: il progetto autorizzato prevedeva anche la cessione dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati, Foglio 19 Particella n.925 sub.13 (oggetto della procedura di espropriazione di cui alla presente relazione di stima) ad altra unità, e più precisamente all'appartamento di cui alla Particella n.924 sub.5, oggetto di altra procedura esecutiva (E.I. N.404/2016 R.G.E.) nella quale l'esperto stimatore ha segnalato in relazione di stima che l'unità individuata alla Particella n.925 sub.13 dovrà essere "restituita" all'appartamento sito al piano primo della Particella n.925, cioè al sub.12 di cui originariamente costituiva una parte.

Inoltre l'esperto stimatore di cui alla E.I. N.404/2016 R.G.E. ha indicato che sarà a carico dell'acquirente eliminare la porta di accesso alla stanza (Particella n.925 sub.13) "unità di fatto" al vano ripostiglio della Particella n.924 sub.5.



PLANIMETRIE DI PROGETTO – C.E. n.99/49 del 14/05/1999



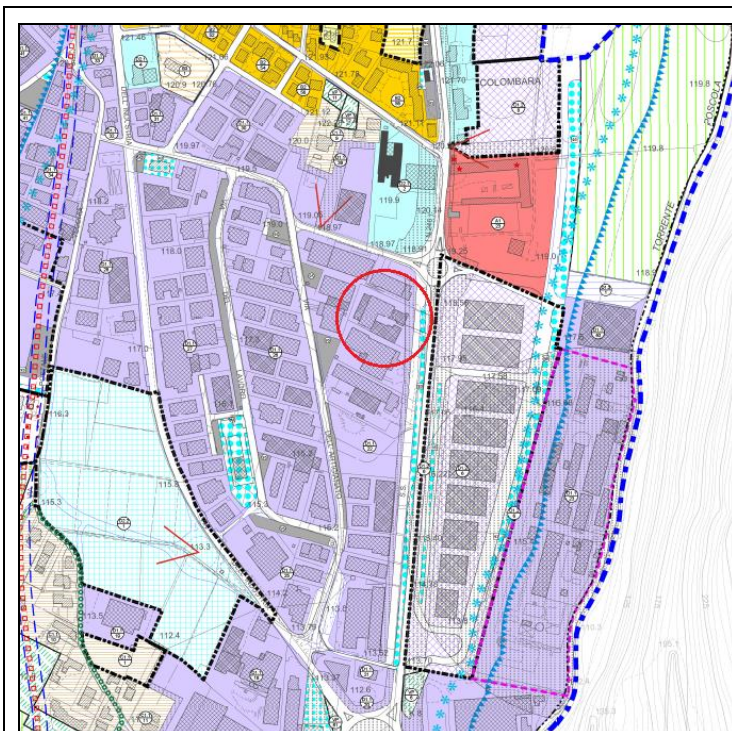
PROSPETTI E SEZIONE DI PROGETTO – C.E. n.99/49 del 14/05/1999

Situazione urbanistica ([Allegato N.6](#))

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Trissino (VI), individuano l'area in cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno di una Z.T.O. zona "D1.1" – *artigianale ed industriale di completamento* che comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale; in particolare la zona viene indicata come "D.1.1/22).

All'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo: 60%;
- b) altezza massima del fabbricato: $h = 10,50$ m. con un massimo di due piani fuori terra.
Per motivate esigenze connesse all'organico sfruttamento dell'edificio può essere concessa deroga al numero dei piani limitatamente alla zona uffici e comunque entro il limite del 15% della superficie coperta.
Sono ammesse altezze diverse per documentate esigenze produttive o relative a particolari impianti tecnologici le cui altezze od orientamenti non comportino pregiudizio alla percezione visiva del paesaggio collinare; all'uopo il progetto verrà integrato da appositi elaborati di inserimento ambientale. Tale deroga alle altezze si intende realizzabile per manufatti che occupino fino ad un massimo del 30% della superficie coperta del lotto. (... *omissis* ...);
- c) distacco dai confini: vedi art. 15 N.T.A.;
- d) distacco tra fabbricati: vedi art. 15 N.T.A.;
- e) distacco dalle strade: vedi art. 15 N.T.A.



ESTRATTO “Tavola 1.1 PIANO DEGLI INTERVENTI – Variante n.4”

Abitabilità e agibilità ([Allegato N.5](#))

Al termine dei lavori di cui alla C.E. n.99/49 del 14/05/1999, è stata presentata richiesta di Abitabilità/Agibilità protocollata dal Comune di Trissino in data 26/09/2003 al N.17592; essendo decorsi i termini del silenzio-assenso l’Abitabilità/Agibilità deve intendersi attestata.

Abusi: nessuno.

Sanabilità e costi: no.

Oneri per accorpamento unità

Come precedentemente indicato le unità di cui alle Particelle n.925 sub.12 sub.13 dovranno essere accorpate attraverso la presentazione di un’apposita richiesta agli Uffici tecnici competenti, il cui costo viene quantificato in circa € **3.500,00** comprensivi di rilievi, diritti, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato; il costo per l’esecuzione dei lavori di demolizione parete, posa in opera di una nuova porta, ripristino intonaco e tinteggiatura, viene quantificato in circa € **2.000,00** (comprensivi di IVA).

Tali costi costituiscono un’indicazione orientativa di massima, e sono stati di seguito detratti dal Valore di mercato alla voce “*Adeguamenti e correzioni della stima*”.

8. VALORE E VENDIBILITA’

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall’Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell’unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al

loro delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/4 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di verande;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Particella n.925 sub.12				
Terra	Centrale termica	5,10	0,50	2,55
Terra/Primo	Abitazione	217,25	1,00	217,25
Primo	Terrazza coperta	33,00	0,50	16,50
Primo	Terrazze/poggioli	121,50	0,25	30,38
Particella n.925 sub.13				
Primo	Abitazione	26,00	1,00	26,00
TOTALE				292,68

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”*.

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di

valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano primo, con garage e accessori al piano interrato
Ubicazione	Comune di Trissino (VI), Via Rovigo n.19 i.1
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 19 – Particelle n.83 sub.2 (A/2) e sub.9 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 27/01/2021, Rep.3.603 – Racc.2.855 Notaio Dott. Fabrizio Noto di Cornedo Vicentino (VI)
Prezzo di vendita	142.000,00 (Euro centoquarantaduemila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano terra con area di corte esclusiva, oltre a cantina e garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Trissino (VI), Viale Venezia
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 19 – Particelle n.1196 sub.14 (A/2), e sub.28 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 21/10/2022, Rep.121.062 – Racc.26.906 Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza
Prezzo di vendita	170.000,00 (Euro centosettantamila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Appartamento al piano secondo, oltre a locale deposito e garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Trissino (VI), Viale dell'Industria n.12
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 19 – Particelle n.847 sub.45 (A/2), sub.47 (C/2) e sub.48 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 16/07/2021, Rep.46.667 – Racc.18.207 Notaio Dott. Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI)
Prezzo di vendita	155.000,00 (Euro centocinquantacinquemila/00)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell' [Allegato N.11](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Trissino ([Allegato N.12](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto costituiti da appartamento al piano primo con ingresso al piano terra e vano scala ad uso esclusivo, c.t. al piano terra, oltre ad appartamento al piano primo composto da un unico vano, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **219.000,00** (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € 32.850,00.

Riepilogo voci in detrazione:

Adeguamento e correzioni della stima	–	€ 32.850,00
Oneri presentazione pratica urbanistica per accorpamento unità	–	€ 3.500,00
Oneri catastali per accorpamento unità	–	€ 1.500,00
Demolizione muratura e posa in opera porta di accesso alla stanza di cui alla Particella n.925 sub.13	–	€ 2.000,00
Totale	–	€ 39.850,00

Valore base d'Asta degli immobili = € 219.000,00 – € 39.850,00 = € 179.150,00 che si arrotondano ad **€ 179.000,00** (Euro centosettantanovemila/00).

Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegale.net”, “asteonline.it” e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.12](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 750	€ 219.506,25	123%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 431	€ 126.142,93	70%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 114	€ 33.364,95	19%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 47% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile).

In riferimento al Comune di Trissino (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 44,42%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 4,69.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

Come da Certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Trissino (VI) in data 17/05/2022 ([Allegato N.10](#)), presso gli immobili oggetto di procedura risultano essere residenti gli esecutati Sig.

e

Locazione: no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù ([Allegato N.9](#))

Risultano le seguenti formalità a favore:

- servitù di passaggio incondizionato su una striscia di terreno larga da dieci a quindici metri lungo tutto il fronte dell'allora Particella n.103 Sez.D Foglio 2 del Catasto Terreni di Trissino (VI) verso la Strada Statale n.246 nonché sul ponte che unisce la Particella n.103 alla predetta strada alle contigue proprietà (Particella n.98), (Particella n.102), e (Particelle n.104, n.136, n.105 e n.106), costituita con Atto in data 12/11/1976, Rep. N.131.958 Notaio Dott. Luciano Rizzi di Vicenza, ivi trascritto in data 22/11/1976 ai n.ri 10038 R.G. e 8059 R.P.;
- servitù di passaggio interrato di condutture per gas metano a carico della Particella n.103 Foglio 19 del Catasto Terreni di Trissino (VI), e a favore delle Particelle n.924 e n.925 stesso Foglio, costituita con Atto autentificato nelle firme in data 26/10/2005, Rep. N.101.615 Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza, ivi trascritto in data 02/11/2005 ai n.ri 27144 R.G. e 17046 R.P..

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura non risulta costituito in condominio.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto dei debitori

- Successione in morte di _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____), deceduto il _____, la cui denuncia di successione è stata registrata a Valdagno (VI) in data _____ al n.14/382 e trascritta a Vicenza in data 03/11/2000 al n.ro 16665 R.G., e successiva integrativa registrata in data 24/01/2017 al n.ro 45/9990/17 ([Allegato N.8](#)) e trascritta in data 31/03/2017 al n.ro 4589 R.G.
Accettazione tacita di eredità trascritta a Vicenza in data 10/07/2007 ai n.ri 18721 R.G. e 11168 R.P.;
- ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' derivante da Atto Giudiziario repertorio n.3514/2022 in data 16/12/2022 del Tribunale di Vicenza, trascritto a Vicenza il 21/12/2022 ai n.ri 29227 R.G. – 20455 R.P., a favore di _____ nato a _____) il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/9, _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 2/9, _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____) Proprietà per la quota di 2/9, contro _____ nata a Belluno il _____ (C.F. _____) Proprietà per la quota di 6/9
Immobili: Comune di Trissino (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 19:
 - Particella n.925 sub.12 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
 - Particella n.925 sub.13 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

Regime patrimoniale

Trattasi di beni aventi natura personale.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 10/03/1998: _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con _____, in forza di “Atto di Compravendita” in data 20/02/1976, Rep. N.124.365 Notaio Dott. Luciano Rizzi di Vicenza, ivi trascritto in data 08/03/1976 ai n.ri 2125 R.G. e 1735 R.P. ([Allegato N.8](#)).
L’atto di acquisto si riferisce al terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura, che era censito al Catasto Terreni, Foglio 2 Particella n.102, poi divenuto Foglio 19 Particella n.102 (are 17.46).

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 20/01/2022 ai n.ri 1056 R.G. – 821 R.P., Atto Ufficiali Giudiziari di Vicenza in data 15/12/2021 rep.n.5500/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “SPV PROJECT 1904 S.R.L.” con sede a Milano (MI) – C.F. 10879880960, contro i Sig.ri _____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9 _____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9, _____ nato a _____ il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/9, _____ nata a _____ il _____ (C.F. _____)

) per la quota di 6/9.

Immobili: Comune di Trissino (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 19:

– Particella n.925 sub.12 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.925 sub.13 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 01/02/2023 ai n.ri 2218 R.G. – 1547 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 12/01/2023 rep.n.108/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “SPV PROJECT 1904 S.R.L.” con sede a Milano (MI) – C.F. 10879880960, contro i Sig.ri

nato a () il (C.F.) per
la quota di 2/9, nata a () il (C.F.
) per la quota di 2/9, nato a il (C.F.

) per la quota di 2/9

Immobili: Comune di Trissino (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 19:

– Particella n.925 sub.12 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.925 sub.13 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 20/01/2012 ai n.ri 1445 R.G. – 158 R.P., a favore di “CREDITO VALTELLINESE S.C.” con sede a Sondrio (SO) – C.F. 0043260140, contro

nata a il (C.F.) TERZO DATORE DI
IPOTECA – Proprietà per la quota di 6/9 relativamente all’Unità negoziale n.1 e Proprietà
relativamente all’Unità negoziale n.2, nato a a il (C.F.

) TERZO DATORE DI IPOTECA – Proprietà per la quota di 1/9
relativamente all’Unità negoziale n.1 e Proprietà relativamente all’Unità negoziale n.2,
nata a () il 05/02/1966 (C.F.)

TERZO DATORE DI IPOTECA – Proprietà per la quota di 1/9 relativamente all’Unità
negoziale n.1 e Proprietà relativamente all’Unità negoziale n.2, nato a
() il (C.F.) TERZO DATORE DI IPOTECA –

Proprietà per la quota di 1/9 relativamente all’Unità negoziale n.1 e Proprietà relativamente
all’Unità negoziale n.2, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 12/01/2012, N.52.510 di Rep.
e N.15.615 di Racc. Notaio Dott. Vito Guglielmi di Arzignano (VI)

Capitale € 200.000,00, Tasso interesse annuo 5,437%, Iscriz. ipotec. per € 360.000,00, Durata
anni 12

Unità negoziale n.1

Immobile: Comune di Trissino (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 19:

– Particella n.925 sub.12 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

Unità negoziale n.2

Immobile: Comune di Trissino (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 19:

– Particella n.925 sub.9 – Nat. E – ENTE COMUNE.

N.B.: nell’iscrizione risulta “Debitore non datore di ipoteca” una ditta che non é tra i soggetti
esecutati nella procedura di cui alla presente relazione di stima;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep.
n.2290 in data 18/07/2016 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 19/07/2016 ai n.ri
13570 R.G. – 2319 R.P., a favore di “UNICREDIT S.P.A.” con sede a Roma (RM) – C.F.
00348170101, contro nato a () il (C.F.

) Proprietà per la quota di 1/9, nata a
() il (C.F.) Proprietà per la quota di 1/9,
nato a il (C.F.) Proprietà per la quota di

1/9, nata a il (C.F.)
Proprietà per la quota di 6/9 – Capitale € 200.827,11, Interessi € 49.172,89, Iscriz. ipotec. per € 250.000,00
Immobili: Comune di Trissino (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 19:
– Particella n.925 sub.12 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
– Particella n.925 sub.13 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
– Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.165/2020 in data 09/01/2020 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 20/01/2020 ai n.ri 1185 R.G. – 167 R.P., a favore di “CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO” con sede a Brendola (VI) – C.F. 00275710242, contro
nato a il (C.F.) Proprietà per la quota di 1/9,
nata a () il (C.F.) Proprietà per la quota di 1/9,
nato a () il (C.F.) Proprietà per la quota di 1/9 – Capitale € 59.895,07,
Iscriz. ipotec. per € 80.000,00
Immobili: Comune di Trissino (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 19:
– Particella n.925 sub.12 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
– Particella n.925 sub.13 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell’elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalle date del 22/07/2020 e del 14/04/2022 a cui fanno fede le relazioni storico-ventennali a carico dell’esecutato,

Dalle data del 25/02/2022 e del 27/03/2023 a cui fanno fede le relazioni storico-ventennali a carico degli esecutati, certificate dal Notaio Dott. Antonino Privitera di Roma, a tutto il 22/05/2023 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

12. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

Poiché l’unità di cui alla Particella 925 sub.13 è costituita da un unico vano, per le motivazioni in precedenza indicate sarà necessaria la riunione alla Particella 925 sub.12 a formare un’unica unità.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da appartamento al piano primo con ingresso al piano terra e vano scala ad uso esclusivo, c.t. al piano terra, oltre ad appartamento al piano primo composto da un unico vano.

Valore € 219.000,00

Prezzo base d’Asta € **179.000,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA’

Giudizio: i beni, come indicato ai punti precedenti, dovranno essere riuniti a formare un'unica unità.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 23 maggio 2023

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)



ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 40.
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 19, Comune di Trissino (VI) – scala 1: 2.000;
 - Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni;
 - Elenco dei subalterni;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 19, Particella n.925 sub.12;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 19, Particella n.925 sub.13;
 - Visure.
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazioni notarili;
 - Aggiornamento ispezioni.
5. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici.
6. Documentazione urbanistica:
 - Estratto “Piano degli Interventi – Variante n.4 – Tavola 1.1 – scala 1:5.000” – 2018;
 - Estratto “Variante Piano degli Interventi – Norme Tecniche Operative “– 2020.
7. Attestato di Prestazione Energetica.
8. Atti di provenienza:
 - Compravendita in data 20/02/1976;
 - Trascrizione successione in data 03/11/2000;
 - Dichiarazione di successione registrata in data 24/01/2017;
 - Trascrizione Accettazione tacita di eredità in data 21/12/2022.
9. Servitù:
 - Atto di costituzione di servitù in data 12/11/1976;
 - Trascrizione Atto di costituzione di servitù in data 02/11/2005.
10. Atti e certificati debitori:
 - Certificati di residenza storici;
 - Stati di famiglia;
 - Estratti per Riassunto degli Atti di Matrimonio.
11. Tabelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d’asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all’asta;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
12. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Trissino (VI).