



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1 - RAPPORTO DI VALUTAZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 448/21

G.E. dott.ssa Marialuisa Nitti

Procedente:

Esecutata:

Tecnico incaricato:

Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicadalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

monicadalzotto architetto - via Trento, 83 Piovene R. (VI) tel/fax 0445 550670 e-mail monica.dalzotto@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 448/21 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutata:

Udienza ex art. 569 cpc del	18.04.2023	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/3	pag. 7
Tipologia beni	Immobili a destinazione commerciale e soffitta	pag. 10
Ubicazione	Longare (VI) Piazza G. Da Schio n. 5	pag. 10
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Longare (VI) Fg. 15 Particella 393 Sub 3 cat. C/1 graffata alle Particelle 601 e 602 Fg. 15 Particella 180 Bene Comune Non Censibile	pag. 19
Metri quadri commerciali	mq. 480.00	pag. 17
Stato	Scarso	pag. 18
Situazione urbanistico/edilizia	Difforme regolarizzabile	pag. 36
Valore di mercato OMV quota 1/1	euro 383.750,00	pag. 51
Valore di mercato OMV quota 1/3	euro 127.900,00	pag. 52
Date/valori comparabili reperiti	nessuno	
Valori medi aggiudicazioni precedenti	nessuno	pag. 54
Valore di vendita forzata proposto	euro 100.300,00	pag. 54
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Scarsa	pag. 54
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 54
Occupazione	libera	pag. 38
Titolo di occupazione	nessuno	pag. 38
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	nessuno	

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 15 Particelle 393 - 180
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 15 Particella 393 Sub 3
- Allegato 04 Visura catastale storica Fg. 15 Particella 393 Sub 3 - Particella 180
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificati di residenza e stato famiglia
- Allegato 11 Verbale d'incarico 16.11.2021
- Allegato 12 Giuramento telematico 30.11.2021
- Allegato 13 Ricevute spedizioni perizie

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 5
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 9
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	pag. 17
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 18
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 18
2.7	Certificazione energetica	pag. 19
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 19
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 20
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 22
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 24
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 24
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 25
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	pag. 26
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 28
6.2	Titoli edilizi	pag. 34
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 36
6.4	Abusi	pag. 36
6.5	Diffomità edilizie e catastali	pag. 36

Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 38
7.2	Occupazione	pag. 38
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 38
8.2	Trascrizioni	pag. 41
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 50
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 50
9.3	Determinazione del costo di costruzione deprezzato	pag. 51
9.4	Valore di mercato banche dati pubblicate	pag. 51
9.5	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 52
9.6	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 54
9.7	Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione del Comune di Longare (VI)	pag. 54
9.8	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 54
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 55

RELAZIONE DEL CTU

In data 16.11.2021 l'Ill.ma dott.ssa Marialuisa Nitti, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 30.11.2021 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 11 - 12), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- | | |
|-------------------------|---|
| 23.11.2021 | Comunicazione del conferimento dell'incarico |
| 30.11.2021 | Giuramento |
| 30.11.2021 – 18.03.2023 | Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Longare (VI) |
| 30.11.2021 – 18.03.2023 | Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Longare (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione |
| 30.11.2021 – 18.03.2023 | ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie |
| 30.11.2021 – 18.03.2023 | ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti |

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Longare (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN LONGARE (VI) – PIAZZA G. DA SCHIO n. 5

LOTTO 1

Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE
--------	---

1.1 DIRITTO

Proprietà di:

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

A. Ristorante (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Longare (VI) Piazza G. da Schio n. 5

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffato alle Particelle 601 e 602

Piano T-1 - Cat. C/1 - Classe 3 - Consistenza mq 393.00 - Superficie catastale mq 347.00 - Rendita catastale euro 4.444,99

B. Area esterna (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Longare (VI) Piazza G. da Schio n. 5

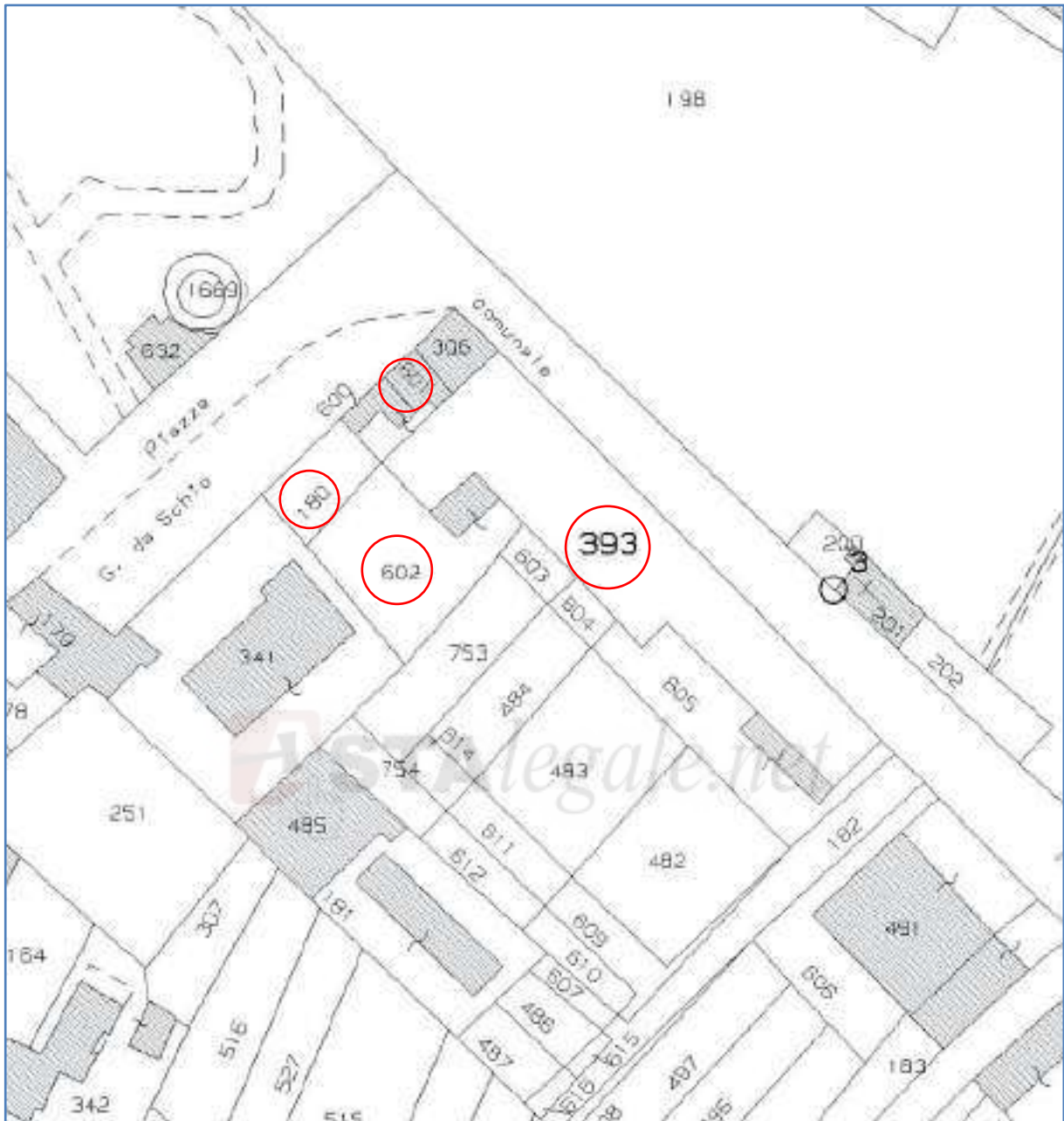
Identificato al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 180

Cat. Bene Comune Non Censibile - Superficie catastale are 01.38

Coerenze e confini: NESO

Piazza G. da Schio - A.U.I. particella 600, A.U.I. particella 306 graffata alla particella 393 Sub 1 - via Bartolomeo Bizio - A.U.I. particella 393 Sub 4, A.U.I. 603, A.U.I. Particella 753 - A.U.I. Particella 341.



Estratto di mappa Comune di Longare (VI) Foglio 15 Particelle 393-601-602-180

Beni immobili di proprietà di:

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

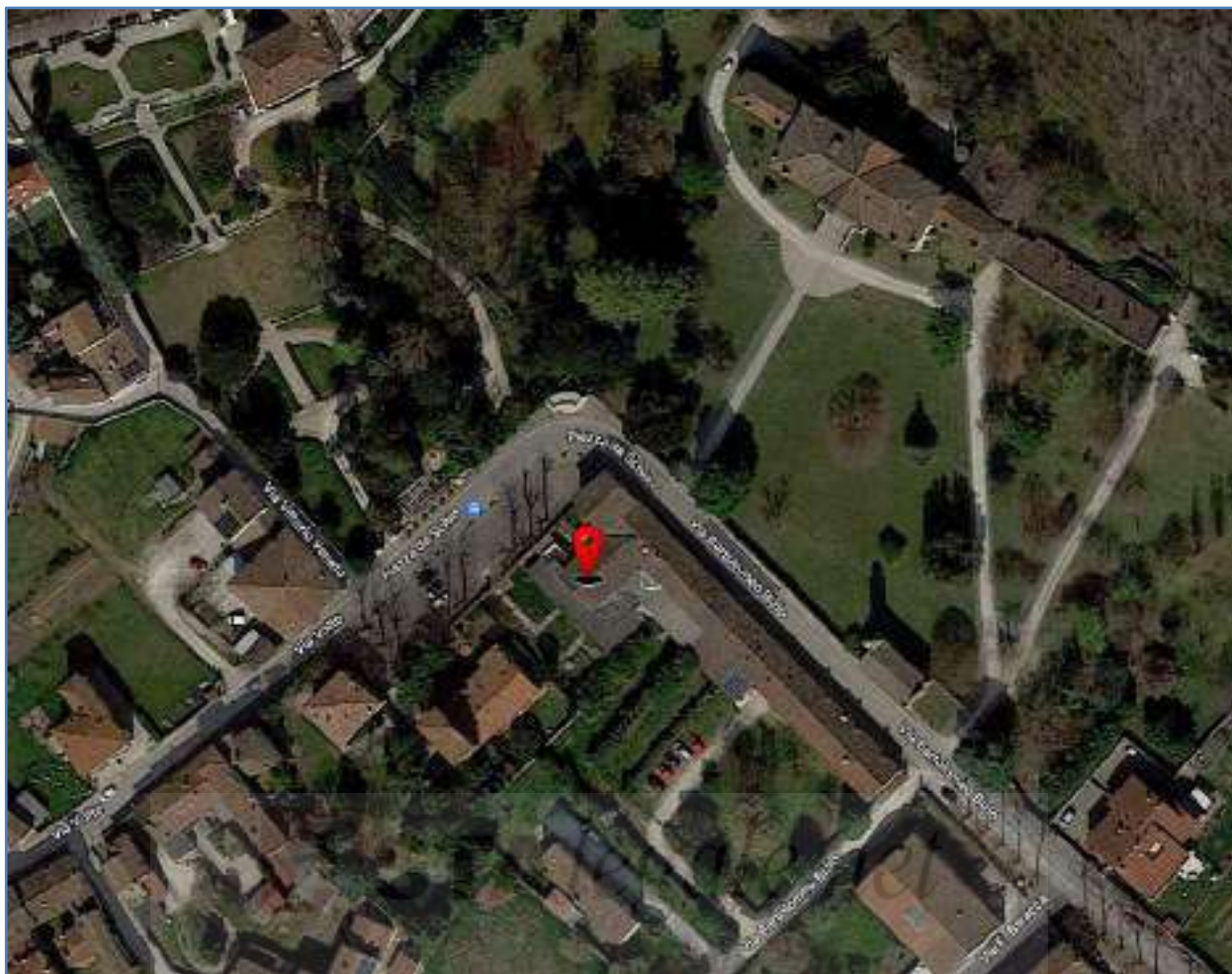
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza della denuncia di successione trascritta a suo favore.

Testamento olografo del 19.08.2011, in morte di _____ registrazione vol. 9990
n. 744 del 14.08.2012, e denuncia di successione del 14.08.2012 trascritta a Vicenza in data
11.10.2012 ai numeri 18063 R.G. e 13437 R.P. (Allegato n. 06)

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Longare (VI) frazione di Costozza, Piazza G. da Schio n. 5, in zona periferica rispetto al centro di Longare (VI), in un contesto di pregio. Il fabbricato è situato adiacente ad una strada con traffico normale e buone possibilità di parcheggio.



Mappa estratta da Google Maps Piazza G. Da Schio Longare (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona periferica di pregio, frazione Costozza, a circa km. 1.7 dal centro di Longare (VI) a destinazione prevalentemente residenziale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

Principali collegamenti pubblici: centro di Longare (VI) km. 1.7, autostrada A31 casello di Longare km. 4.6, Arcugnano (VI) km. 5.5, Torri di Quartesolo (VI) km. 5.8, Vicenza km. 10.8.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono un edificio, a destinazione commerciale (ex ristorante/gelateria) al piano terra, affiancato ad un edificio storico di pregio vincolato, con area esterna esclusiva e locale soffitta al piano primo, il tutto catastalmente identificato al Foglio 15 Particella 393 Sub 3 graffata alle

Particelle 601 e 602 e Particella 180.

L'edificio è in scarso stato manutentivo, l'accesso pedonale avviene da Piazza G. Da Schio, l'area esterna dell'edificio è recintata e parzialmente pavimentata (Foglio 15 Particelle 180 e 602).

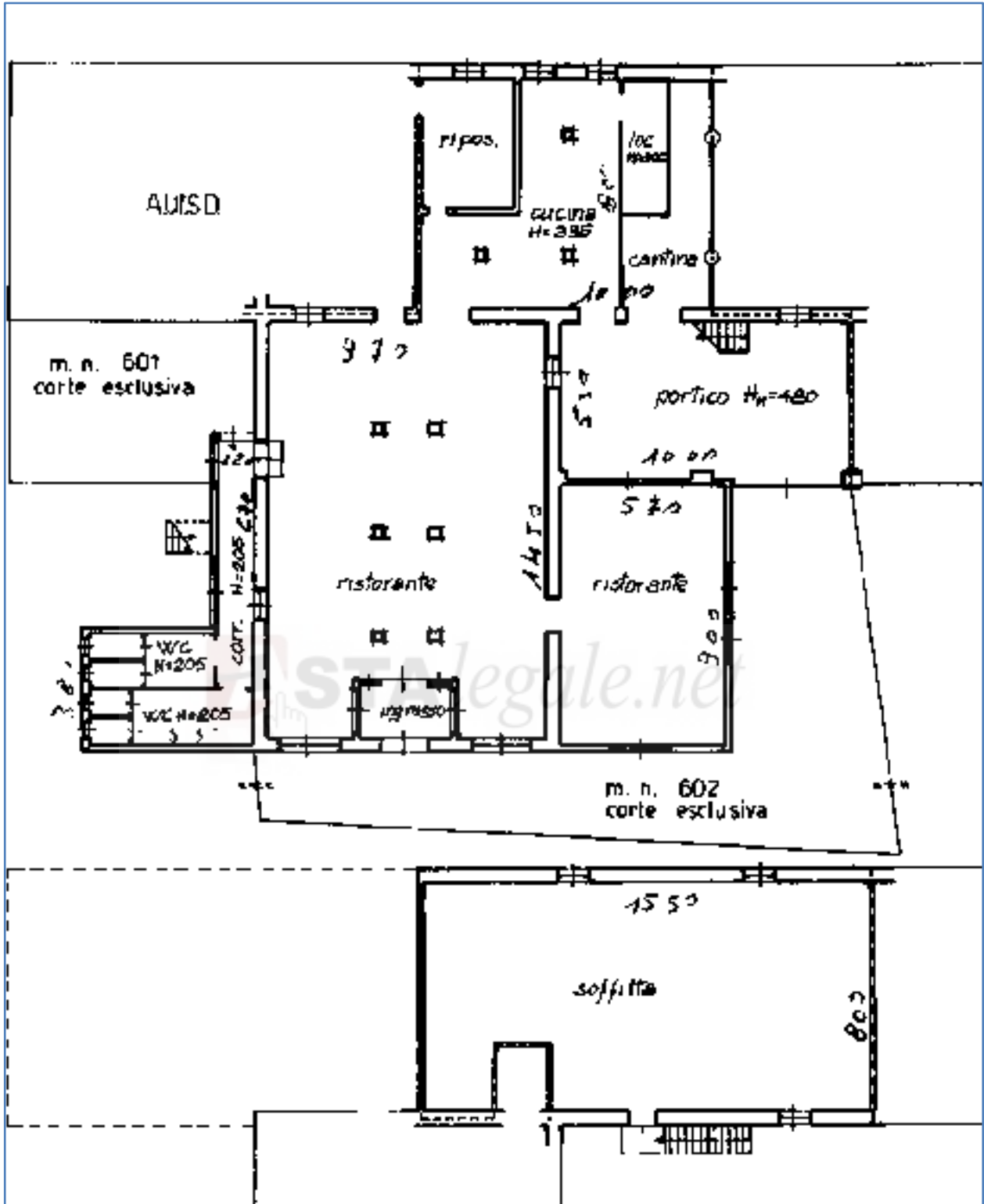
Il complesso edilizio ha interesse storico ed è sottoposto alle disposizioni contenute negli articoli 5-6-7-12-14-29-31-34-37, della Legge n. 364/1909 per le Antichità e le Belle Arti, agli articoli 1-2-3 della legge n. 688/1912 e sottoposto alla tutela della Legge n. 1089/1939.

Si precisa che la particella 180 risulta attualmente in proprietà comune alle unità immobiliari catastalmente identificate al Foglio 15 Particella 393 Sub 8 e Sub 9, sarà pertanto necessario procedere ad un frazionamento della proprietà, dal momento che risulta funzionale di fatto solo all'unità commerciale al piano terra.

L'unità immobiliare commerciale al piano terra è composta da ingresso, ristorante, servizi W.C., cucina e ripostiglio, cantina e locale macchine, portico con area esterna esclusiva; al piano primo soffitta.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica delle planimetrie degli immobili (Allegato n. 03)





Edificio Fig. 15 Particella 393 Sub 3 - Pianta piano terra e piano primo - stato catastale



01. Ingresso pedonale



02. Area esterna esclusiva



03. Area esterna



04. Portico



05. Area esterna



06. Ristorante



07. Ristorante



08. Ristorante



09. Ristorante



10. Ristorante



11. Ristorante



12. Ristorante



13. Ristorante



14. Cucina



15. Cucina



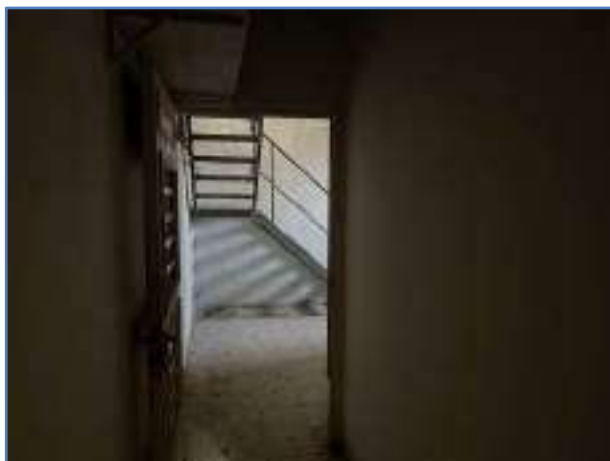
16. Cantina



17. Disbrigo



18. Bagni



19. Magazzino/Portico



20. Soffitto magazzino



21. Piano primo ingresso soffitta



22. Soffitta



23. Soffitta

La superficie commerciale lorda dei locali è complessivamente pari a circa **mq. 480.00**, così come meglio specificato nella tabella sotto riportata.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato commerciale affiancato a 2 piani fuori terra	scarse
Fondazioni	Non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in legno	scarse
Copertura	Tetto a falde in legno con sovrastante manto di copertura	scarse
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	scarse
Androni e scale	scala con pedate in ferro	sufficienti
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	sufficienti

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Terra	408.12	1.00	408.12
Piano Primo Soffitta	144.00	0.50	72.00
Totale			480.12
Superficie commerciale arrotondata			480.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	scarse
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	scarse
Infissi interni	porte	in legno	scarse

Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetro singolo	scarse scarse
Pavimenti	piano terra	piastrelle	scarse
Rivestimenti	bagno	piastrelle di ceramica	sufficienti

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	scarse
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	scarse
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	a radiatori		scarse
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, w.c.	sufficienti
Altri impianti	assenti		

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in scarso stato di manutenzione.

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno siano, considerando lo stato di vetustà, di livello scarso.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente scarso.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti, si informa che attualmente al piano terra sono state installate delle strutture di supporto per sostenere il solaio pericolante. Si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Di tipo tradizionale a radiatori.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, si effettua attraverso un boiler elettrico.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longare (VI), non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Essendo uno degli adempimenti previsti all'interno della nomina ricevuta, ho pertanto incaricato un ausiliario di mia fiducia, di predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio.

L'Attestato è stato emesso in data 05.09.2022 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo E. (Allegato n. 8)

Cap. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Longare (VI) Piazza G. Da Schio n. 5

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffato alle Particelle 601 e 602

Piano T-1 - Cat. C/1 - Classe 3 - Consistenza mq 393.00 - Superficie catastale mq 347.00 - Rendita catastale euro 4.444,99

Identificato al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 180

Cat. Bene Comune Non Censibile - Superficie catastale are 01.38

sono intestate a:

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011, registrazione vol. 9990
n. 744 del 14.08.2012, e denuncia di successione del 14.08.2012 trascritta a Vicenza in data
11.10.2012 ai numeri 18063 R.G. e 13437 R.P. (Allegato n. 06)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI)

Foglio 15 particella 393 Sub 3 graffato alle Particelle 601 e 602

Dal 24.09.1984

Variazione del 24.09.1984 in atti dal 18.10.1999 Ampl.-Cls (n. 2921/1984).

Dal 01.01.1992

Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

Dal 04.12.2014

Variazione toponomastica del 04.12.2014 protocollo n. VI0270583 in atti dal 04.12.2014 n. 160000.1/2014.

Dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 11.10.2016

Variazione del 11.10.2016 protocollo n. VI0108303 in atti dal 11.10.2016 aggiornamento planimetrico n. 36700.1/2016.

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI)

Foglio 15 particella 180 - Bene Comune Non Censibile - Area esterna - Are 01.38

Catasto Terreni – Comune di Longare (VI)

Foglio 15 particella 180 - Qualità Seminativo - Area esterna - Are 02.71

Dall'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 31.12.1974.

Foglio 15 particella 180 - Qualità Seminativo - Area esterna - Are 02.36

Dal 31.12.1984

Variazione d'ufficio del 31.12.1984 in atti dal 15.01.1986 n. 311284.

Foglio 15 particella 600 - Qualità Seminativo - Area esterna - Are 00.53

Dal 15.01.1986

Frazionamento in atti dal 15.01.1986 n. 2084.

Foglio 15 particella 180 - Qualità Ente Urbano - Area esterna - Are 01.38

Dal 21.10.2014

Variazione del 16.08.1984 protocollo n. VI203896 in atti dal 21.10.2014 Bonifica identificativo catastale n. 65746.1/1984.

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI) - Bene Comune Non Censibile

Dal 28.10.2014

Variazione del 28.10.2014 pratica n. VI0209690 in atti dal 28.10.2014 G.A.F. Codifica Piano incoerente n. 112506.1/2014.

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI)

Foglio 15 particella 393 Sub 3 graffato alle Particelle 601 e 602

Foglio 15 particella 180

Situazione degli intestati dal 24.09.1984

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Dati derivanti da:

Variazione del 24.09.1984.

Situazione degli intestati dal 27.08.2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 3/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 3/9 fino al 27/08/2001

Dati derivanti da:

Atto di donazione del 27.08.2001 notaio Novello sede di Vicenza repertorio n. 90861, registrato al n. 13368.2/2006.

Situazione degli intestati dal 27.08.2001

Proprietà per 3/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/3 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/3 fino al 25/03/2007

Dati derivanti da:

Atto di divisione del 27.08.2001 notaio Novello sede di Vicenza repertorio n. 90862, registrato al n. 13381.2/2006.

Situazione degli intestati dal 25.03.2007

Proprietà per 1/3 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 3/9 fino al 25/03/2007

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 25.03.2007 notaio Morello Oreste sede di Palermo repertorio n. 955589, registrato a Palermo Vol. 347 n. 1 del 16.04.2007 al n. 1785.1/2008.

Situazione degli intestati dal 25.03.2007

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 25.03.2007 notaio Morello Oreste sede di Palermo repertorio n. 955589, registrato a Palermo Vol. 347 n. 1 del 16.04.2007 al n. 1785.1/2008.

Situazione degli intestati dal 19.08.2011

Proprietà per 2/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 2/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 6/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 6/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/18 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976,
registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 al n. 17354.2/2012.

Situazione degli intestati dal 19.08.2011

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976,
registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 rettifica voltura 17353/2012 successione di
al n. 16476.2/2016.

Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.

4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo sono state riscontrate modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.



Foto satellitare tratta da Google Maps con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni dell'esecutato, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Catasto Fabbricati – Comune di Longare (VI)

Foglio 15 particella 393 Sub 3 graffato alle Particelle 601 e 602

Foglio 15 particella 180

da titoli antecedenti il 1984

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/3 fino al 27/08/2001

Dati derivanti da:

Titoli antecedenti il 24.09.1984.

dal 27.08.2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 1/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 3/9 fino al 27/08/2001

Proprietà per 3/9 fino al 27/08/2001

Dati derivanti da:

Atto di donazione del 27.08.2001 notaio Novello sede di Vicenza repertorio n. 90861, registrato al n. 13368.2/2006.

dal 27.08.2001

Proprietà per 3/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/3 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/3 fino al 25/03/2007

Dati derivanti da:

Atto di divisione del 27.08.2001 notaio Novello sede di Vicenza repertorio n. 90862, registrato al n. 13381.2/2006.

dal 25.03.2007

Proprietà per 1/3 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 1/9 fino al 25/03/2007

Proprietà per 3/9 fino al 25/03/2007

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 25.03.2007 notaio Morello Oreste sede di Palermo repertorio n. 955589, registrato a Palermo Vol. 347 n. 1 del 16.04.2007 in morte di _____ al n. 1785.1/2008.

dal 25.03.2007

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Proprietà per 3/9 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 25.03.2007 notaio Morello Oreste sede di Palermo repertorio n. 955589, registrato a Palermo Vol. 347 n. 1 del 16.04.2007 in morte _____ al n. 1785.1/2008.

dal 19.08.2011

Proprietà per 2/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 2/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 6/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 6/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/18 fino al 19/08/2011

Proprietà per 1/18 fino al 19/08/2011

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 in morte di _____ al n. 17354.2/2012.

dal 19.08.2011

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Dati derivanti da:

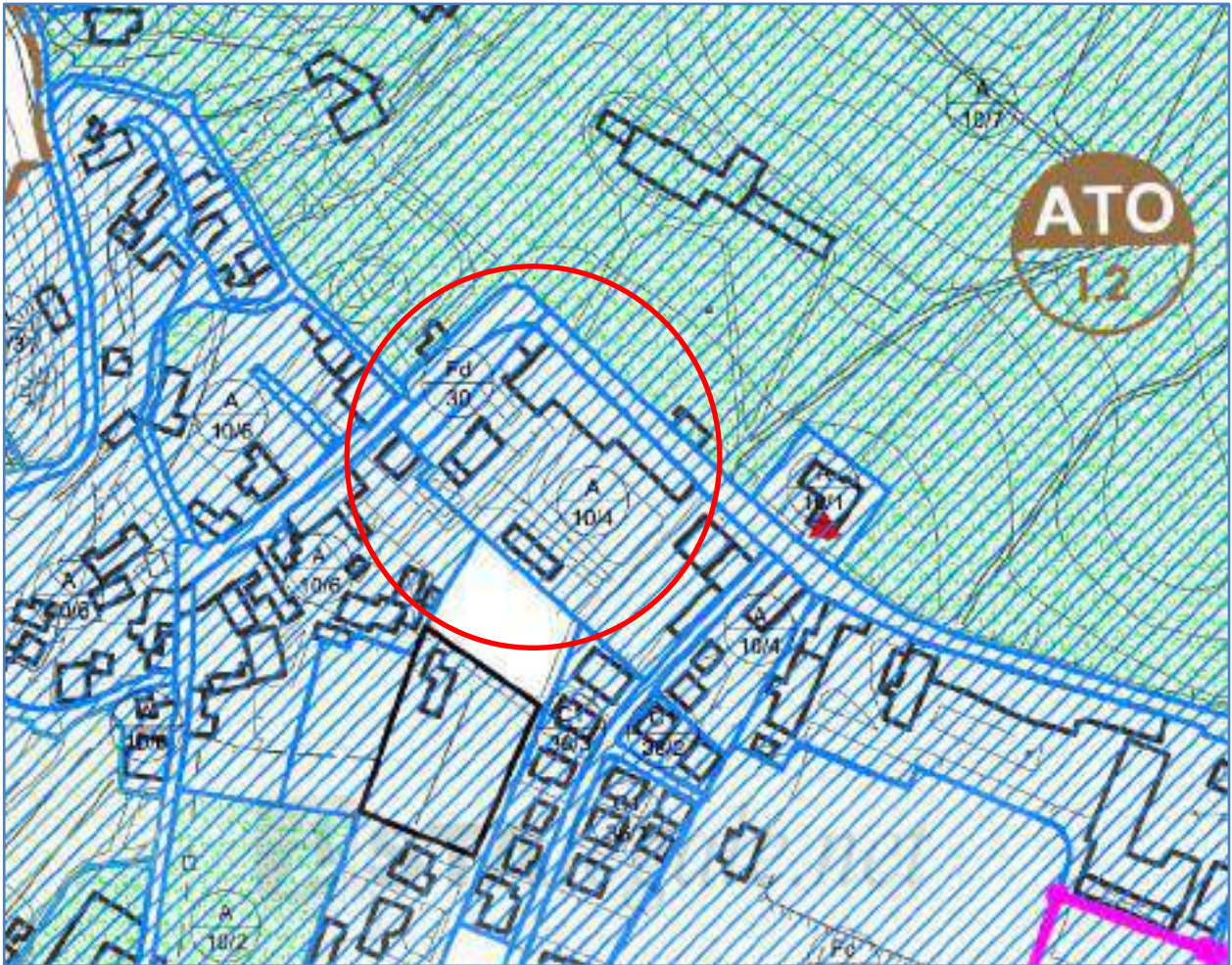
Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 rettifica voltura 17353/2012 successione di _____ al n. 16476.2/2016.

Cap. 6

REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO


6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi Variante n. 12, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 12.04.2021 l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO A10/4 - Parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale. (artt. 45 - 47 Norme Tecniche Operative).





Estratto Piano degli Interventi


LEGENDA DI VAR. 1 P.A.T.

 Confine comunale

A.U.C. desunti dal P.I.

 **Ambiti di urbanizzazione consolidata (A.U.C.), art. 2, comma 1, lett. e), L.R. 14/2017 desunti dal P.I. vigente:**

 Perimetro Z.T.O.

 Tipo di Z.T.O.
Numero di riferimento dell'area

Legenda Piano degli Interventi

Art. 45 Zone A

Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.

Il PI prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.15 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

Art. 15 Destinazioni d'uso

L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni e delle precisazioni negli articoli specifici delle zone, nel Repertorio Normativo e nelle Schede Progettuali.

ZONE A, B, C1, C2 :

dest. RR

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici, studi professionali
- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

dest. RC

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori artigianali i cui impianti non producano molestia alle residenze;
- autorimesse pubbliche e private
- alberghi, pensioni, cliniche, ristoranti, bar, ecc.
- banche, uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
- cinema, teatri, luoghi di svago, sport, ecc.
- attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, distributori di carburante, ecc.
- attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.

- tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale.

Sono escluse:

- attività industriali e artigianali moleste od inquinanti oltre i limiti di legge
- stalle, scuderie, allevamento animali, ecc.
- magazzini e depositi all'aperto
- tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ad essere in contrasto con il carattere residenziale delle zona.

Per i parcheggi pertinenziali valgono le disposizioni di cui all'art. 16.

Per le destinazioni non residenziali può essere prescritta una maggiore superficie a parcheggio.

Per le destinazioni commerciali o direzionali, con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;

tale rapporto può essere conseguito entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

dest. RA

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole zone le abitazioni agricole, gli annessi rustici con esclusione di nuove stalle ed allevamenti.

dest. RL

Oltre alle destinazioni residenziali sono consentite le destinazioni RC se compatibili con i valori da tutelare degli edifici e della zona.

Art. 47 Centro Storico di Costozza – disciplina specifica

A – GENERALITA'

Il Centro Storico di Costozza (ZONE A10/1, A10/4, A10/6) è disciplinato dal presente articolo e mediante i seguenti specifici elaborati:

- Tav. 3 – CENTRO STORICO DI COSTOZZA – scala 1:500
- Repertorio normativo delle Unità Edilizie dei Centri Storici

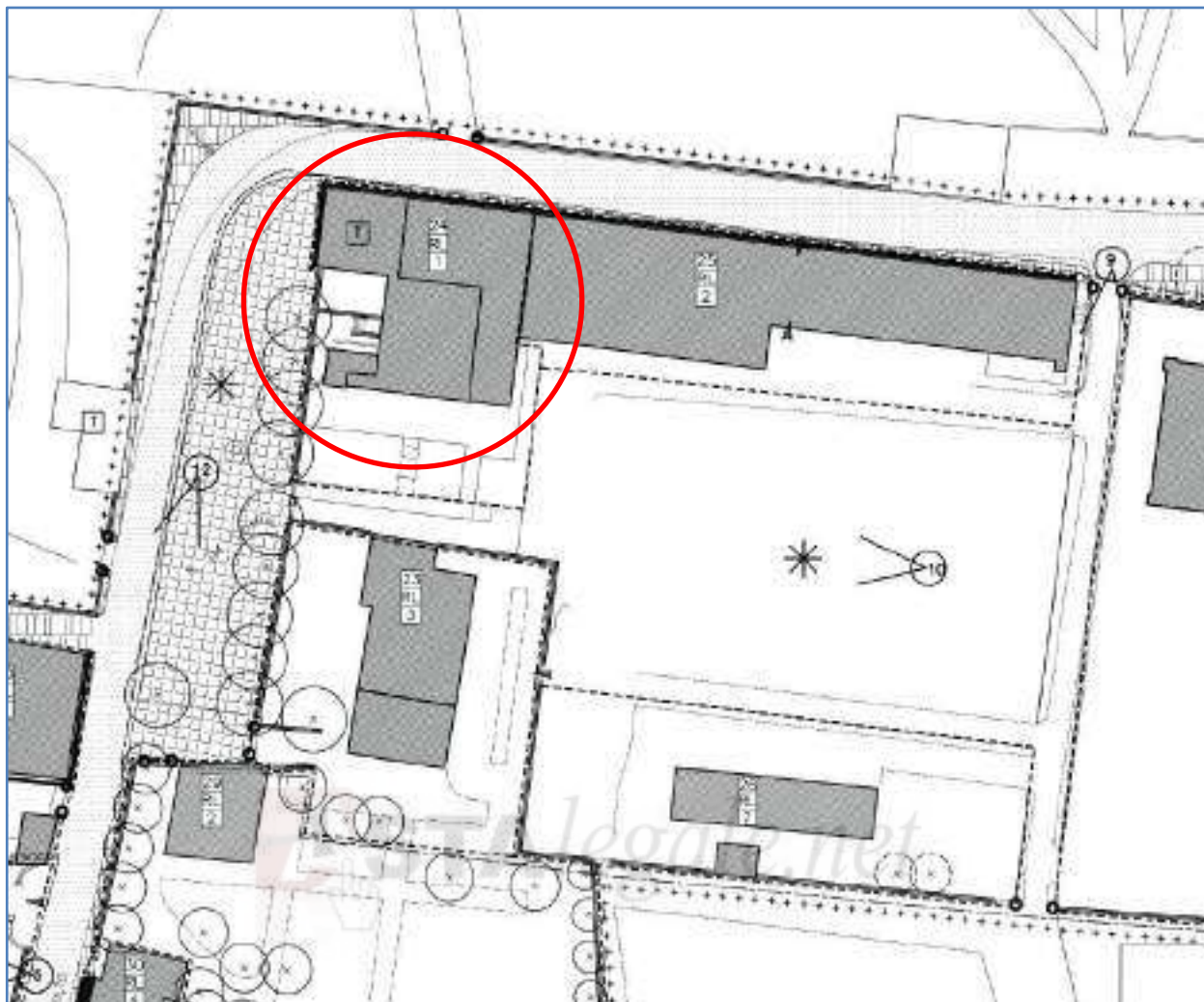
Il PI individua le Unità Edilizie di Progetto, di seguito nominate "Unità Edilizie", come unità di riferimento della disciplina urbanistico-edilizia del Centro Storico.

Il Repertorio Normativo delle Unità Edilizie definisce la disciplina specifica urbanistica-edilizia per ciascuna Unità Edilizia.

L'attuazione avviene attraverso interventi edilizi singoli disciplinati dal presente articolo al punto "F" o con interventi edilizi coordinati, entro gli "Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria" soggetti a Strumenti Urbanistici Attuativi disciplinati al successivo punto "G".

Gli interventi nelle Unità Edilizie sono attuati attraverso uno o più titoli abilitativi, riferiti anche a parti dell'immobile, previa redazione del progetto di massima, di cui al punto "C", esteso all'intera Unità Edilizia, e dell'analisi filologica, di cui al punto D, se richiesta.

Estratti artt. 45 - 15 - 47 – Norme Tecniche Operative



Estratto Piano degli Interventi - Tav. 3 Centro Storico di Costozza

		NTO art. 44
	Limite delle zone A /10.1, A/10.4, A/10.5	
	Unità edilizie	
	Numero dell'unità edilizia Destinazione d'uso Classificazione	
	Ambiti di progettazione urbanistica unitaria soggetti a strumenti urbanistici attuativi	
DESTINAZIONI D'USO NELLE UNITA' EDILIZIE		
	Destinazioni residenziali "RR" e destinazioni "RC" compatibili con il centro storico	
	Servizi di interesse comune: attrezzature per il culto, per le attività culturali, di rappresentanza, di interesse pubblico	
	Attrezzature culturali, associative, ricreative, sale di rappresentanza e di riunioni di interesse pubblico	
	Attività caratteristiche di ristoro, ricettive e turistiche	
	Attività produttive da trasferire	
	Fronti edilizi da caratterizzare con insediamento al piano terra di attività con rapporto diretto con il pubblico	
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI		
	Edifici esistenti classificati: emergenti/complementari	
	Edificio da demolire	
	Edificio da modificare	
	Edificio di nuova costruzione o ricostruzione (sagoma indicativa)	

Legenda Piano degli Interventi - Tav. 3 Centro storico di Costozza

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice, si precisa che il **complesso edilizio ha interesse storico e**, come già riportato precedentemente, è sottoposto alle disposizioni contenute negli articoli 5-6-7-12-14-29-31-34-37, della Legge n. 364/1909 per

le Antichità e le Belle Arti, agli articoli 1-2-3 della legge n. 688/1912 e sottoposto alla tutela della Legge n. 1089/1939.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Longare (VI) è stata reperita la seguente documentazione edilizia relativa al fabbricato oggetto di pignoramento:

- Notifica Ministero della educazione nazionale interesse storico del fabbricato del 27.06.1933;
- Parere della Soprintendenza ai monumenti prot. n. 1068 risposta a n. 695 del 16.06.1975, relativa alla costruzione di accessorio ad uso W.C. per conto
- Licenza edilizia pratica edilizia n. 6/75, prot. n. 84 del 17.07.1975 riguardante la costruzione di locali accessori ad uso servizi annessi alla
- Autorizzazione edilizia gratuita n. 90/86 U.T. del 21.11.1986 riguardante l'intervento di manutenzione straordinaria sul locale granaio/soffitta;
- Parere della Soprintendenza ai monumenti prot. n. 11826 del 20.11.1990, relativa alla manutenzione straordinaria della copertura del fabbricato censito al Catasto Fabbricati Foglio 15 Particella 393;
- Autorizzazione edilizia gratuita n. 93/90 U.T., prot. gen. 5867/90 del 18.02.1991 riguardante il consolidamento statico della copertura;
- Parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici prot. n. 3878 del 11.05.1994, relativa alle modifiche distributive nei locali di pertinenza della Villa;
- Parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici prot. n. 4001 del 11.05.1994, relativa alla sistemazione dello spazio esterno di pertinenza del ristorante
- Autorizzazione edilizia gratuita, pratica edilizia n. 37/94 U.T., prot. gen. n. 3613/94 del 01.07.1994, riguardante modifiche distributive interne e la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza ed a servizio del ristorante
- Parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici prot. n. 15797 del 15.12.2005, relativa alle opere di manutenzione della copertura.
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 691 del 20.01.2006 riguardante le opere di manutenzione della copertura.

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Licenza di agibilità del 20.08.1984 relativa ai locali accessori ad uso servizi.

6.4 ABUSI

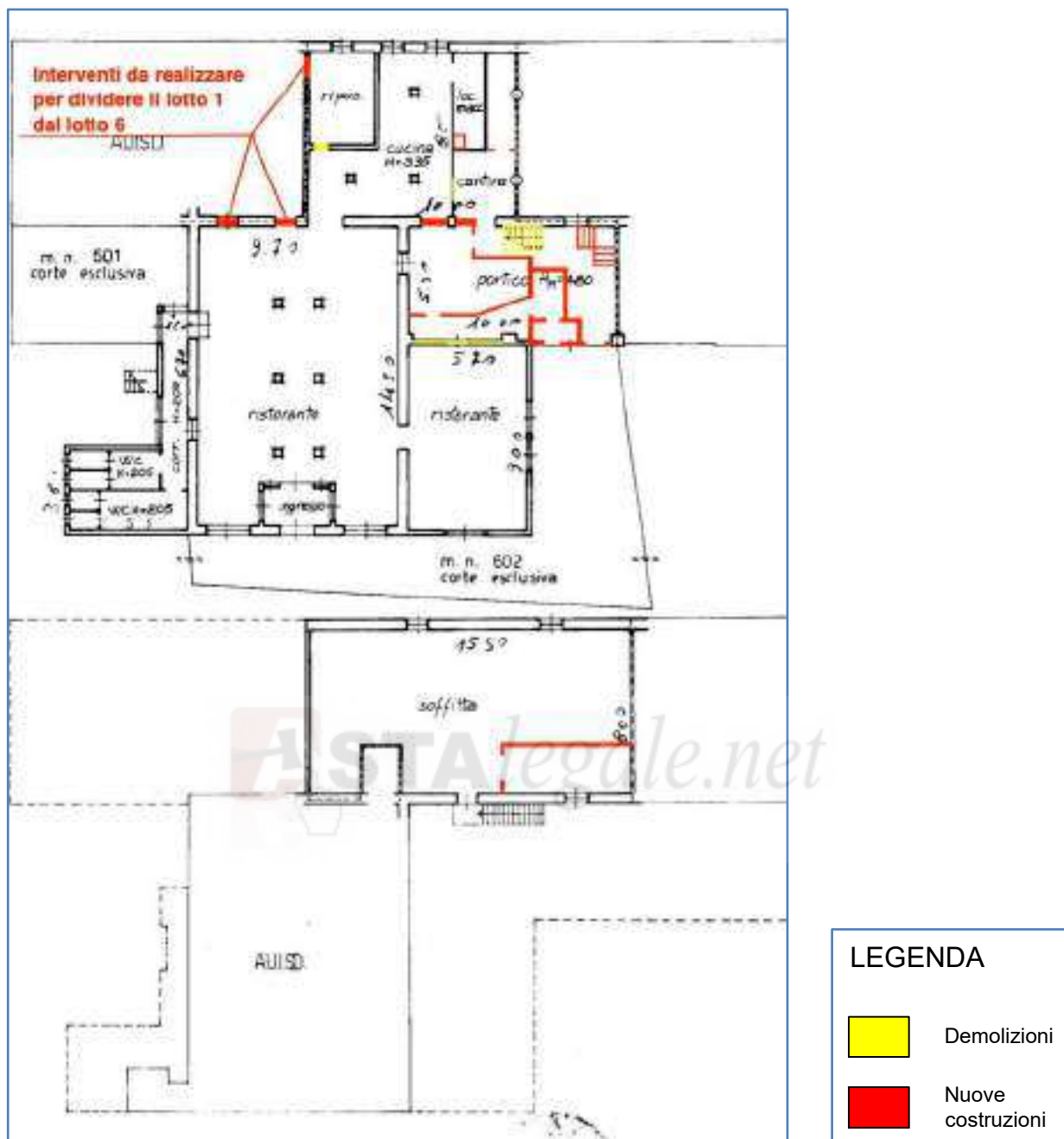
In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale, che saranno regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, previa autorizzazione della Soprintendenza e di una pratica di aggiornamento catastale.

Si precisa che la documentazione edilizia reperita, rappresenta solo alcune delle difformità evidenziate nella planimetria sottostante, in quanto riporta uno stato dei luoghi aggiornato rispetto alla documentazione catastale.

Nei capitoli successivi vengono preventivate le sole spese tecniche per regolarizzare gli immobili, sono pertanto esclusi gli oneri amministrativi e sanzionatori, che saranno determinati dagli uffici preposti al momento della presentazione delle relative pratiche.

6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Si allega di seguito la tavola sinottica in cui vengono evidenziate le difformità rilevate dalla documentazione catastale.



Schema pianta piano terra e piano primo - Tavola sinottica

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un puntuale rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano intestate a:

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Proprietà per 1/3

Dati derivanti da:

Testamento olografo del 19.08.2011 notaio Paolo Dianese sede di Vicenza repertorio n. 116976, registrato a Vicenza Vol. 9990 n. 744 del 14.08.2012 rettifica voltura 17353/2012 successione di al n. 16476.2/2016.

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare situata nel comune di Longare (VI) Piazza G. Da Schio, risultava, nella disponibilità dell'esecutata e dei comproprietari, ma non occupata.

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) Iscrizione ipotecaria in data 23.07.2014 ai n.ri 11862 R.G. e 1705 R.P. Vicenza.

in forza di:

Costituzione di ipoteca volontaria del 18.07.2014, notaio Mario Misomalo, sede di Vicenza, repertorio n. 32653/17991.

a favore di:

per la somma complessiva di euro 41.000,00, relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà in regime di comunione legale, unità negoziale n. 1 quota di 1/3 e unità negoziale n. 2 quota 1/9.

a carico di:

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 Proprietà per 1/9

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 - Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 - Consistenza mq 88.00

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

b) Iscrizione ipotecaria in data 07.05.2018 ai n.ri 9513 R.G. e 1341 R.P. Vicenza

in forza di:

Decreto ingiuntivo n. 1001 emesso dal Tribunale di Vicenza in data 28.03.2018 per un importo capitale di euro 47.146,00, ipoteca di euro 70.000,00.

a favore di:

relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà Unità negoziale 1 quota di 1/3 e Unità negoziale 2 quota 1/9.

a carico di:

Unità negoziale 1 quota 1/3

Unità negoziale 2 quota 1/9

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393**

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffato alla particella 306 Piano T-1 - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione atto di donazione accettata del 27.08.2001, notaio Giuseppe Novello sede
Vicenza, repertorio n. 90861 trascritto in data 13.09.2001 ai nn. 20048 R.G. e 13896 R.P.

a favore di:

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota
1/12

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota
1/12

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota
1/12

contro:

Unità negoziale n. 1 quota 1/1 - Unità negoziale n. 2 quota 1/3 - Unità negoziale n. 3 quota
1/4.

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di
pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393**

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19.

- b) Trascrizione atto di divisione del 27.08.2001, notaio Giuseppe Novello sede Vicenza,
repertorio n. 90862 trascritto in data 21.09.2001 ai nn. 20531 R.G. e 14225 R.P.

a favore di:

Unità negoziale n. 1 quota 1/1 e Unità negoziale n. 2 quota 1/3

Unità negoziale n. 4 quota 1/1 e Unità negoziale n. 5 quota 1/8

Unità negoziale n. 6 quota 1/1 - Unità negoziale n. 7 quota 1/3 - Unità negoziale n. 3 quota
1/3 - Unità negoziale n. 5 quota 1/8

contro:

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota 1/9 - Unità negoziale n. 4 quota 1/3 - Unità negoziale n. 5 quota 1/12 - Unità negoziale n. 6 quota 1/3 - Unità negoziale n. 7 quota 1/9

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota 1/9 - Unità negoziale n. 4 quota 1/3 - Unità negoziale n. 5 quota 1/12 - Unità negoziale n. 6 quota 1/3 - Unità negoziale n. 7 quota 1/9

Unità negoziale n. 1 quota 1/3 - Unità negoziale n. 2 quota 1/9 - Unità negoziale n. 3 quota 1/9 - Unità negoziale n. 4 quota 1/3 - Unità negoziale n. 5 quota 1/12 - Unità negoziale n. 6 quota 1/3 - Unità negoziale n. 7 quota 1/9

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 7

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -

Consistenza mq 88.00

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -

Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

- c) Trascrizione denuncia di successione del 15.10.2007, Ufficio del Registro sede Palermo, repertorio n. 1/347/7 trascritto in data 06.07.2009 ai nn. 14457 R.G. e 9046 R.P.

a favore di:

Unità negoziale 3 proprietà per la quota di 3/9

contro:

Unità negoziale 3 proprietà per la quota di 3/9

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 3

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -

Consistenza mq 393

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -

Consistenza mq 88.00

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

- d) Trascrizione denuncia di successione del 14.08.2012, Ufficio del Registro sede Vicenza, repertorio n. 744/9990/12 trascritto in data 11.10.2012 ai nn. 18063 R.G. e 13437 R.P.

a favore di:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/6

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/18

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/6

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/18

contro:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393**

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00

- e) Trascrizione giudiziaria in data 03.10.2018 ai nn. 21444 R.G. e 14468 R.P. Verbale di
pignoramento immobili del 13.09.2018 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 6070/2018.

a favore di:

per la quota 1/3

contro:



Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393**

- f) Trascrizione accettazione espressa di eredità del 11.02.2019, notaio Francesca Boschetti sede Vicenza, repertorio n. 22888/7254 trascritto in data 12.03.2019 ai nn. 5661 R.G. e 3617 R.P.

a favore di:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/3

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/9

Unità negoziale 3 Proprietà per 1/3

contro:

Unità negoziale 1 proprietà per la quota di 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

Unità negoziale 3 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati, oltre ad altri immobili non oggetto di pignoramento:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 3

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393**

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

- g) Trascrizione giudiziaria in data 10.09.2021 ai nn. 21024 R.G. e 14945 R.P. Verbale di pignoramento immobili del 23.08.2021 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 3657/2021.

a favore di:

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

contro:

Unità negoziale 1 Proprietà per 1/1

Unità negoziale 2 proprietà per la quota di 1/3

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 14 - Particella 66 Consistenza are 71.06

Foglio 14 - Particella 534 Consistenza are 00.50

Foglio 14 - Particella 573 Consistenza are 06.10

Foglio 14 - Particella 811 Consistenza are 91.63

UNITA' NEGOZIALE 2

Identificate al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Longare (VI)

**Foglio 15 - Particella 393 Sub 3 graffate alle particelle 601 e 602 Piano T-1 - Cat. C/1 -
Consistenza mq 393**

Foglio 15 - Particella 393 Sub 1 graffata alla particella 306 Piano T - Cat. C/2 -
Consistenza mq 88.00

Foglio 15 - Particella 393 Sub 8 - Piano 1 - Cat. A/4 - Vani 4,5

Foglio 15 - Particella 393 Sub 9 Piano 1 - Cat. A/4 - Classe 4 - Vani 4,5 - Superficie
catastale mq 86 - Rendita catastale euro 202,19

Identificate al Catasto Terreni Comune di Longare (VI)

Foglio 15 - Particella 600 Consistenza are 00.53

Foglio 15 - Particella 180 Consistenza are 01.38

Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

9.1 METODO DI VALUTAZIONE

Dalle verifiche eseguite, non è stato possibile reperire immobili analoghi per stato manutentivo e posizione, che siano stati oggetto di recenti compravendite.

La determinazione del valore di mercato è stata pertanto eseguita mediante il metodo del costo di ricostruzione deprezzato e confrontando i valori pubblicati da fonti referenziali in ambito immobiliare, così come meglio descritto di seguito.

9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale del bene pignorato, considerate la localizzazione e la tipologia dello stesso (fabbricato con n. 2 unità abitative), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si precisa che per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;

- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

9.3 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Il costo unitario di costruzione a nuovo di un fabbricato residenziale è stato determinato tramite l'applicazione, pubblicata da Cresme, dei costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione, secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012.

Il costo unitario medio di costruzione è stato determinato in **euro 1.100,00/mq.**

La determinazione della superficie netta del fabbricato è stata calcolata come segue:

Piano terra superficie destinazione commerciale mq 408.00

Piano primo soffitta mq $144.00 \times 0.50 =$ mq 72.00

Superficie commerciale mq 480.00

Come da tabella allegata (Allegato n. 09), il valore di mercato deprezzato, calcolato mediante il costo di costruzione, considerato il contesto di pregio in cui è ubicato l'immobile, è stato determinato in **euro 383.750,40**, pertanto il valore unitario medio determinato è di **euro 799,48/mq.**

9.4 VALORE DI MERCATO BANCHE DATI PUBBLICATE

I dati reperiti da fonti referenziali pubblicano i seguenti dati:

- **Il Borsino Immobiliare** che, per il comune di Longare, indica un valore medio di mercato per unità immobiliari commerciali, compreso tra **euro 879,00 ed euro 1.092,00**;

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 879	Euro 985	Euro 1.092

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia delle Entrate**, indica un valore di mercato per locali commerciali con stato manutentivo normale, compreso tra **euro 970,00 ed euro 1.200,00**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato				
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2				
Provincia: VICENZA				
Comune: LONGARE				
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO CITTADINO E FRAZIONE DI COSTOZZA				
Codice di zona: B1				
Microzona catastale n. 0				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili				
Destinazione: Commerciale				
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	970	1200	L

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa, sopra descritta, adottata, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

Unità commerciale e soffitta	€	383.750,40
Valore atteso arrotondato	€	383.700,00

9.5 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla

quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI QUOTA 1/1 (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 383.700,00
QUOTA DI PROPRIETÀ 1/3	€ 127.900,00

Di seguito vengono elencati i deprezzamenti applicati al valore di mercato, si precisa che è stato applicato un deprezzamento del 20% dal momento che la vendita non riguarda la piena proprietà ma solo la quota di 1/3.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 20%
--	---	-------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratiche edilizie costi tecnici approssimativi non probatori	€ 5.000,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale e frazionamento costi tecnici approssimativi non probatori	€ 1.500,00
INTERVENTO OPERE MURARIE PER DIVIDERE IL LOTTO 1 DAL LOTTO 6	costo a corpo approssimativo non probatorio	€ 1.000,00
MANUTENZIONE	eventuali opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 20%	€ 0,00
TOTALE		€ 7.500,00
QUOTA 1/3		€ 2.500,00

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile quota 1/3		€ 127.900,00	€ 127.900,00
Due diligence urbanistica e catastale costi tecnici approssimativi non probatori quota 1/3			- € 2.500,00
Totale			€ 125.400,00

Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 20%		- € 25.080,00
Totale		€ 127.900,00	€ 100.320,00
Totale valore arrotondato quota 1/3			€ 100.300,00

9.6 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

prezzo base d'asta quota 1/3 € 100.300,00 (centomilacinquecentoeuro/00)
--

9.7 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE DEL COMUNE DI LONGARE (VI)

La sottoscritta Esperta Valutatrice ritiene, date le peculiarità e lo stato manutentivo dell'edificio pignorato, che i dati delle ultime aggiudicazioni di immobili residenziali reperiti nel Comune di Longare (VI), non possano essere paragonati con il valore stimato del bene oggetto del presente procedimento.

9.8 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando la quota di 1/3 di proprietà, posta in vendita forzata, le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere scarsa.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio www.astalegale.net, www.aste.com, www.astegiudiziarie.it, www.asteimmobili.it, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.

Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Longare (VI) (Allegato n. 10), risulta che:

Proprietà per 1/3 Esecutata

risulta residente:

alla data del pignoramento:

alla data odierna:

all'interno del nucleo familiare risulta iscritta:

figlia dell'esecutata



Piovene Rocchette, 18 Marzo 2023

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto