

TRIBUNALE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

***** ***** (C.F. *****)

quota 1/1

R.G.E. 153/2022

Giudice: Dott.ssa SONIA PANTANO

Custode: IVGVI

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c. come modificato per effetto del D.L. 83/2015)

del 20/09/2023



Trattasi di lotto unico, nel Comune di Lusiana Conco (VI), composto da abitazione sviluppata su più piani, autorimessa al piano seminterrato, lastrico solare, area di pertinenza esterna pavimentata (area urbana), negozio e laboratorio (adibito a residenza) al piano terra.

Indirizzo – Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre n° 20-21-23/A - Lusiana

Esperto incaricato: Arch. Ing. Elisabetta Mioni

Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013

Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1796

C.F. MNILBT81P44E864Y

Con studio in Caldogno (VI) Via Altura, 142 – 36030 - Tel. 349 4102032

Email: elisabetta@mioni.eu PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

REV N. 00

ARCH. E ING. ELISABETTA MIONI _ C.F. MNI LBT 81P44 E864Y _ P.IVA 03453570248

ELAB E.M.

VIA ALTURA, 142 36030 CALDOGNO (VI) _ TEL: 349 4102032 _ FAX: 0444 928658

APPR E.M.

E-MAIL: ELISABETTA@MIONI.EU _ PEC: ELISABETTA.MIONI@ARCHIWORLDPEC.IT

Pag. 1/33

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura: esecuzione immobiliare n. 153/2022 R.G.E., promossa da *****, (C.F. *****) con sede legale in ***** , e per essa *****
*****, (C.F. e P.Iva *****) con sede legale in *****

contro

***** ***** (C.F. *****) quota 1/1

Diritto: piena proprietà

Bene: abitazione sviluppata su più piani, autorimessa al piano seminterrato, lastrico solare, area di pertinenza esterna pavimentata (area urbana), negozio e laboratorio (adibito a residenza) al piano terra.

Ubicazione: Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre n° 20-21-23/A - Lusiana

Stato: stato di conservazione mediocre

Lotti: lotto unico

Dati Catastali attuali:

ABITAZIONE A/3 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 698 piani S1-T-1, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 130 mq, escluse aree scoperte 123 mq, rendita €. 227,76.

AUTORIMESSA C/6 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita €. 28,66.

AUTORIMESSA C/6 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 46 mq, superficie catastale 53 mq, rendita €. 35,64.

AREA URBANA F/1 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 3 piano S1, cat. F/1, consistenza 12 mq.

LASTRICO SOLARE F/5 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 2 piani S1-T, cat. F/5, consistenza 60 mq.

LASTRICO SOLARE F/5 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 2 piano T, cat. F/5, consistenza 68 mq.

NEGOZIO C/1 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 7 piano T, cat. C/1, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 34 mq, rendita €. 256,94.

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 8 piano T, cat. C/3, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 32 mq, rendita €. 19,01.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali

Valore di mercato più probabile: €. 198.566,42

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 161.365,00

Vendibilità: bassa

Motivo: area depressa, difformità edilizie e catastali e presenza di servitù pubbliche

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da persone e da cose

Titolo di occupazione: compravendita e divisione

Oneri: Regolarizzazione catastale ed edilizia

Varie: si segnala che l'unità "negozio" non risulta, ad oggi, trasformabile in residenziale.

APE: Classe energetica G (abitazione); Classe energetica B (negozi)

QUESITO

Il giorno 29/06/2022 la sottoscritta Arch. Ing. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in prima istanza il giorno 26/08/2022, a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutari e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, con le procedure previste dal protocollo Covid-19.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) competente per il territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lusiana Conco (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo

celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo “Leica DISTO D 210”, ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare riguardante beni oggetto della presente stima è stato notificato in data 10/03/2022 a ***** ***** (C.F. *****), atto di pignoramento consegnato all'UNEP il 04/03/2022 e restituito dall'UNEP il 31/03/2022. L'iscrizione a ruolo è stata registrata dalla cancelleria il 07/04/2022 e l'atto di precetto notificato il 10/12/2021. Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo con attestazione di conformità datata 06/04/2022. Risultano poi depositate le copie dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento e con files separati le relative cartoline di avvenuta notifica e non i singoli atti. L'attestazione di conformità non ricomprende la nota di trascrizione del pignoramento.

I pignoramenti per la **quota di 1/1 di piena proprietà** dei beni oggetto di esecuzione contro ***** ***** (C.F. *****) sono trascritti presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio con atti del:

- 12/04/2022 ai nn. R.G. 3802 R.P. 2843, Repertorio 1379 del 10/03/2022;
In questa trascrizione risulta mancante il pignoramento sul mapp. 1543 sub 3 (area urbana).
- 24/01/2023 ai nn. R.G. 797 R.P. 594, Repertorio 1379 del 10/03/2022;
In questa trascrizione risultano tutti i beni oggetto di pignoramento.
- 13/04/2023 ai nn. R.G. 3861 R.P. 2843, Repertorio 725 del 23/02/2023.
In questa trascrizione risulta solamente il pignoramento sul mapp. 1543 sub 3 (area urbana).

L'istanza di vendita è stata depositata in data 20/04/2022.

Il deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva è datato 17/05/2022.

L'atto di pignoramento comprende la piena proprietà, nella quota di 1/1, dei seguenti beni:

ABITAZIONE A/3 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 698 piani S1-T-1, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 130 mq, escluse aree scoperte 123 mq, rendita €. 227,76.

AUTORIMESSA C/6 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita €. 28,66.

AUTORIMESSA C/6 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 46 mq, superficie catastale 53 mq, rendita €. 35,64.

AREA URBANA F/1 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 3 piano S1, cat. F/1, consistenza 12 mq.

LASTRICO SOLARE F/5 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 2 piani S1-T, cat. F/5, consistenza 60 mq.

LASTRICO SOLARE F/5 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 2 piano T, cat. F/5, consistenza 68 mq.

NEGOZIO C/1 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 7 piano T, cat. C/1, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 34 mq, rendita €. 256,94.

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 8 piano T, cat. C/3, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 32 mq, rendita €. 19,01.

Diritti:

Tutti i beni indicati al precedente paragrafo risultano di proprietà a ***** ***** (C.F. *****), in quota 1/1 di piena proprietà.

Bene ed ubicazione:

ABITAZIONE A/3 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 698 piani S1-T-1, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 130 mq, escluse aree scoperte 123 mq, rendita €. 227,76.

AUTORIMESSA C/6 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita €. 28,66.

AUTORIMESSA C/6 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 46 mq, superficie catastale 53 mq, rendita €. 35,64.

AREA URBANA F/1 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 3 piano S1, cat. F/1, consistenza 12 mq.

LASTRICO SOLARE F/5 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 2 piani S1-T, cat. F/5, consistenza 60 mq.

LASTRICO SOLARE F/5 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 2 piano T, cat. F/5, consistenza 68 mq.

NEGOZIO C/1 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 7 piano T, cat. C/1, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 34 mq, rendita €. 256,94.

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 8 piano T, cat. C/3, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 32 mq, rendita €. 19,01.

Confini:

L'AUTORIMESSA confina a nord con A.U.I. (area esterna) a Sud con il mapp. 698, a Est e Ovest contro terra.

L'ABITAZIONE confina a Nord con i mapp. 1543 sub 1 (al piano terra) e sub 2 (al piano primo), a Sud con A.U.I., a Est con A.U.I (area esterna) ed a Ovest con il mapp. 404 sub 8 ed in parte con il mapp. 1544 sub 1 (al piano terra) e sub 2 (al piano primo).

L'AREA URBANA di cui al mapp. 1543 sub 3 confina a Nord ed Est con A.U.I. (area esterna), a Ovest con il mapp. 1543 sub 2, a Sud con A.U.I. (mapp. 698).

Il LASTRICO SOLARE mapp. 1543 sub 2 confina a Nord con A.U.I. (area esterna), a Sud con il mapp. 698, a Ovest con il mapp. 1544, a Est con il mapp. 1543 sub 3.

Il LASTRICO SOLARE mapp. 1544 sub 2 confina a Nord e a Ovest con A.U.I. (area esterna), a Sud con il mapp. 404 sub 7, a Est con il mapp. 1543

Il LABORATORIO confina a Sud con il mapp. 404 sub 7, a Est con il mapp. 698, a Nord ed Ovest con il mapp. 1544.

Il NEGOZIO confina a Sud con A.U.I. (area esterna) a Nord con il mapp. 404 sub 8, a Est con il vano scale mapp. 404 sub 4 a Ovest con il mapp. 1544.

Lotti:

Visto lo stato dei luoghi e le difformità edilizie e catastali, non si procede alla formazione di lotti di vendita.

Ubicazione:

Si riportano nel seguito le immagini da satellite della zona con l'indicazione dei beni in esame e la sovrapposizione con la mappa SOGEI (fonte <https://www.formaps.it/>).

LOTTO UNICO

Oggetto di esecuzione è un complesso edilizio su quattro livelli sito in comune di Lusiana-Conco, nella centrale piazza IV Novembre di Lusiana.

La zona è a vocazione residenziale con attività commerciali situate nella via principale ed in prossimità del monumento principale del paese. La zona è fornita di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La costruzione originaria del fabbricato è antecedente al 1967 e se ne trova traccia nella mappa di impianto del catasto italiano, pertanto, la costruzione originaria risale probabilmente alla fine del XIX secolo.

L'autorimessa, ad unico locale, è stata edificata nel finire degli anni '90.

Il complesso edilizio presenta livelli diversificati, sicché il piano ove insiste il negozio, è alla quota del piano primo della porzione alloggiativa che presenta un livello soprastante dove si sviluppa la zona notte ed un ulteriore piano mansardato, sotto al piano principale si trova un ulteriore piano dove dal prospetto Nord-Est si accede a livello terreno, in prossimità della sede municipale e dal prospetto Nord-Ovest tramite rampa per l'accesso carraio in quanto risulta sotto il livello stradale.

L'autorimessa è realizzata con fondazioni e pareti in elevazione in calcestruzzo armato, solaio di tipo predalles, pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate. Basculante e serramenti in metallo oltre all'impianto elettrico completano le finiture dell'unità.

Nell'estradosso dell'autorimessa è stato ricavato un lastrico solare di dimensioni generose, con pavimentazione drenante.

La costruzione principale ha fondazioni che si presumono del tipo continuo, murature in elevazione miste laterizio e pietra, solai in latero cemento e divisori interni in laterizio forato.

Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, i servizi igienici presentano rivestimento in piastrelle. I pavimenti dei locali sono rivestiti di piastrelle, le scale in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, gli scuri in legno. Completano la dotazione l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto di riscaldamento con termosifoni.

Al piano terra, la cui altezza rilevata è di circa 2,35 m, trovano spazio un ufficio (di cui si è trovato agli atti la richiesta di cambio d'uso da residenziale a direzionale), un disbrigo e l'ampia autorimessa la cui altezza interna rilevata è di circa 2,52 m.

Al piano primo, la cui altezza interna rilevata è di circa 2,40 m, trova posto la zona giorno, con cucina e soggiorno in un unico grande locale, collegato al vano che catastalmente è definito laboratorio e dal

punto di vista edilizio è stato autorizzato a salotto direttamente collegato alla struttura principale, la cui altezza rilevata è di circa 2,34 m, e che allo stato del sopralluogo era utilizzato come camera da letto con guardaroba. A questo vano risulta inoltre collegato il negozio, la cui altezza rilevata è di circa 2,21 m, utilizzato come zona giorno della camera ad esso collegata. Tra questi due ultimi vani si trova un servizio igienico completo. Questi ultimi tre vani: negozio, servizio igienico e camera con guardaroba sono stati recentemente ristrutturati e presentano finiture di buon livello. L'accesso di questi locali avviene anche dal vano scala comune presente al civico 21, mentre la vetrina è stata sostituita da un serramento in parte cieco.

Al piano superiore, la cui altezza rilevata è di circa 2,24 m, trova spazio la camera, un servizio igienico ed un vano "studio" utilizzato a camera singola le cui dimensioni non permettono nessuna di queste due funzioni.

L'ultimo piano è mansardato: l'altezza massima rilevata è di circa 2,48 m e l'altezza minima circa 1,00 m. La superficie tra 1,00 e 1,20 m circa è adibita ad armadiatura fissa. Al centro si trova un abbaino che permette l'affaccio sul fronte Nord Ovest. A Nord Est è presente una finestra che affaccia sul lastrico solare. Il pavimento è in legno, le pareti intonacate e pitturate. L'altezza del locale non ne permette l'abitabilità.

Tutti i piani sono collegati da una scala con finitura in legno.

Completa il complesso edilizio una porzione di area esterna, in prossimità del fabbricato Municipio, adibita a marciapiedi, su cui dovrebbe insistere una servitù di passaggio pubblica di cui si è rinvenuto agli atti l'atto unilaterale d'obbligo del 16/07/1997 – agli atti in allegato - ma non si è rinvenuto l'atto sottoscritto. Allo stesso modo si evidenzia che l'accesso all'autorimessa risulta in area comunale e pertanto l'atto unilaterale d'obbligo su citato prevedeva la sottoscrizione di apposito atto per la costituzione di servitù tra comune e privato, di cui non sono stati reperiti gli atti sottoscritti.

Lo stato di manutenzione dell'immobile risulta in parte in buono stato (mapp. 404 sub 7 e 8 e autorimessa), in parte in stato sufficiente il cui stato di usura deriva dall'utilizzo e dalla vetustà dell'immobile pertanto abbisogna di piccoli interventi manutentivi.

La distribuzione rilevata in fase di sopralluogo dei locali non risulta totalmente conforme alle planimetrie catastali ed edilizie.

Si evidenzia inoltre che, per regolamento edilizio, le altezze interne non permettono il cambio di destinazione d'uso a residenziale dei locali non già adibiti a tale funzione.

L'immobile presenta certificazione di prestazione energetica: Classe G (abitazione); Classe B (negozio).

Le planimetrie che seguono (rif. figure 3-4-5-6) riportano lo **stato dei luoghi all'atto del sopralluogo**.

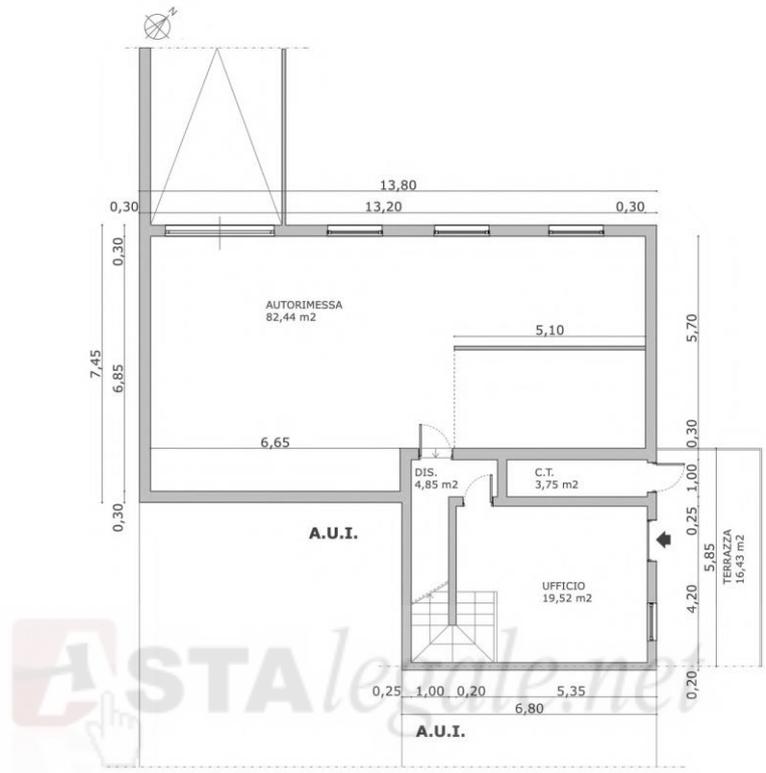


Figura 3. Planimetria piano terra

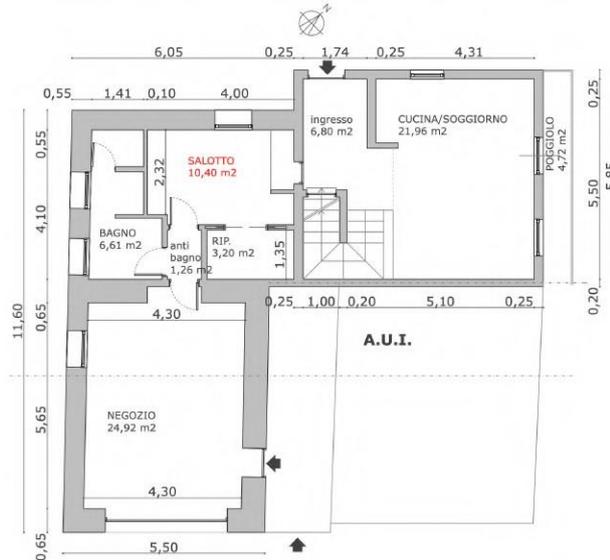


Figura 4. Planimetria piano primo

Si precisa che nella planimetria sovrastante il vano "salotto" riporta la definizione come da atti depositati presso il comune, catastalmente il vano è identificato come stanza ed è utilizzato come camera da letto.

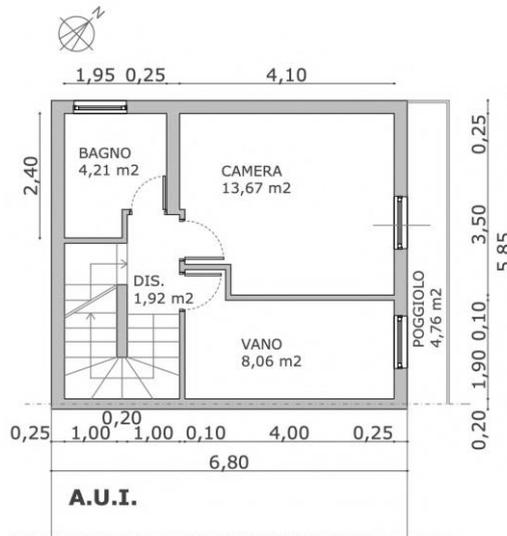


Figura 5. Planimetria piano secondo

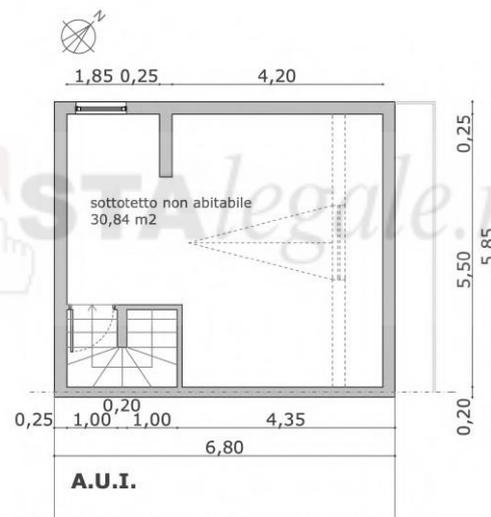


Figura 6. Planimetria piano sottotetto

L'ABITAZIONE A/3 è identificata al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 698 piani S1-T-1, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 130 mq, escluse aree scoperte 123 mq, rendita €. 227,76.

L'AUTORIMESSA C/6 è identificata al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita €. 28,66.

L'AUTORIMESSA C/6 è identificata al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 46 mq, superficie catastale 53 mq, rendita €. 35,64.

L'AREA URBANA F/1 è identificata al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 3 piano S1, cat. F/1, consistenza 12 mq.

Il LASTRICO SOLARE F/5 è identificato al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 2 piani S1-T, cat. F/5, consistenza 60 mq.

Il LASTRICO SOLARE F/5 è identificato al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 2 piano T, cat. F/5, consistenza 68 mq.

Il NEGOZIO C/1 è identificato al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 7 piano T, cat. C/1, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 34 mq, rendita €. 256,94.

Il LABORATORIO C/3 è identificato al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 8 piano T, cat. C/3, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 32 mq, rendita €. 19,01.

Tutti i beni sono intestati a ***** ***** (C.F. *****) in regime di separazione dei beni, in quota 1/1 di piena proprietà.

Superfici principali:

RESIDENZIALE	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale abitabile	100%	109,16	109,16
Sottotetto non abitabile	35%	39,19	13,72
SUPERFICI DI ORNAMENTO			
Balconi e Lastrici solari	25%	25,00	6,25
Balconi e Lastrici solari	10%	103,00	10,30
Terrazzi e Logge	35%	25,00	8,75
Corti e Cortili	10%	12,00	1,20
VANI ACCESSORIE PARCHEGGI			
Box	45%	94,14	42,36
		TOTALE	191,74
COMMERCIALE			
	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Negozi	100%	34,28	34,28
		TOTALE	34,28
DIREZIONALE			
	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Ufficio	100%	38,05	38,05
		TOTALE	38,05

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA GENERALE

LOCALE	RIVESTIMENTO
Ufficio P. T.	ceramica monocottura
Disimpegno	ceramica monocottura
Garage	gres
centrale termica	ceramica monocottura
Vano scala	legno
lastrico solare	cemento drenante
Ingresso	ceramica monocottura
Cucina/soggiorno	gres
salotto	moquette
Servizio igienico	gres
Negoziò	laminato
Servizio igienico	ceramica monocottura
Camera 1	ceramica monocottura
Vano	ceramica monocottura
Disimpegno	ceramica monocottura
sottotetto	legno



01 - vista da piazza IV Novembre



02 - vista da Nord Ovest



03 - ingresso negozio



04 - vista da ovest



05 – mapp. 1544 sub 2



06 – prospetto Nord ovest



07 – area esterna



08 – area esterna (accesso al lastrico solare)



09 – piano terra - ufficio



10 – piano terra disbrigo sottoscala



11 - autorimessa



12 - autorimessa



13 – piano primo soggiorno



14 -Piano primo cucina



15 – piano primo



16 – piano primo vano catastalmente identificato come laboratorio, al comune come salotto



17 – idem come foto 16



18 - negozio



19 - negozio



19 – servizio igienico mapp. 404 sub 8



20 – servizio igienico mapp- 404 sub 8



21 – ingresso dal vano scale del mapp. 404 sub 7



22 – scala di accesso al piano secondo



23 – servizio igienico piano secondo



24 – camera al piano secondo



25 – studio al piano secondo



26 – corridoio piano secondo



27 – vano sottotetto



28- vano sottotetto



29 – vano sottotetto

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

ABITAZIONE A/3 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 698 piani S1-T-1, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 130 mq, escluse aree scoperte 123 mq, rendita €. 227,76.

AUTORIMESSA C/6 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita €. 28,66.

AUTORIMESSA C/6 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 46 mq, superficie catastale 53 mq, rendita €. 35,64.

AREA URBANA F/1 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 3 piano S1, cat. F/1, consistenza 12 mq.

LASTRICO SOLARE F/5 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 2 piani S1-T, cat. F/5, consistenza 60 mq.

LASTRICO SOLARE F/5 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 2 piano T, cat. F/5, consistenza 68 mq.

NEGOZIO C/1 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 7 piano T, cat. C/1, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 34 mq, rendita €. 256,94.

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 8 piano T, cat. C/3, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 32 mq, rendita €. 19,01.

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura: esecuzione immobiliare n. 153/2022 R.G.E., promossa da *****,
(C.F. *****) con sede legale in *****, e per essa
*****, (C.F. e P.iva *****) con sede legale in *****

contro

***** (C.F. *****) quota 1/1

Diritto: piena proprietà

Bene: abitazione sviluppata su più piani, autorimessa al piano seminterrato, lastrico solare, area di pertinenza esterna pavimentata (area urbana), negozio e laboratorio (adibito a residenza) al piano terra.

Ubicazione: Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre n° 20-21-23/A - Lusiana

Stato: stato di conservazione mediocre

Lotti: lotto unico

Dati Catastali attuali:

ABITAZIONE A/3 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 698 piani S1-T-1, cat. A/3, classe 4, consistenza vani 4,5, superficie catastale 130 mq, escluse aree scoperte 123 mq, rendita €. 227,76.

AUTORIMESSA C/6 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 37 mq, superficie catastale 43 mq, rendita €. 28,66.

AUTORIMESSA C/6 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 1 piano S1, cat. C/6, classe 2, consistenza 46 mq, superficie catastale 53 mq, rendita €. 35,64.

AREA URBANA F/1 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 3 piano S1, cat. F/1, consistenza 12 mq.

LASTRICO SOLARE F/5 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1543 Sub 2 piani S1-T, cat. F/5, consistenza 60 mq.

LASTRICO SOLARE F/5 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 1544 Sub 2 piano T, cat. F/5, consistenza 68 mq.

NEGOZIO C/1 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 7 piano T, cat. C/1, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 34 mq, rendita €. 256,94.

LABORATORIO C/3 censito al Catasto Fabbricati in Lusiana Conco (VI), Piazza IV Novembre, Foglio 22 Part. 404 Sub 8 piano T, cat. C/3, classe 2, consistenza 23 mq, superficie catastale 32 mq, rendita €. 19,01.

Differenze rispetto al pignoramento: No

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali

Valore di mercato più probabile: €. 198.566,42

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 161.365,00

Vendibilità: bassa

Motivo: area depressa, difformità edilizie e catastali e presenza di servitù pubbliche

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da persone e da cose

Titolo di occupazione: compravendita e divisione

Oneri: Regolarizzazione catastale ed edilizia

Varie: si segnala che l'unità "negoziò" non risulta, ad oggi, trasformabile in residenziale.

APE: Classe energetica G (abitazione); Classe energetica B (negoziò)

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al ventennio i beni di cui al Foglio 22 Part. 698 e Part. 1544 sub 1 e 2, oggetto della presente stima risultano essere di proprietà:

- Dal **28/09/1997** dell'esecutato ***** ***** (C.F. *****), in quota **1/1** di piena proprietà, ricevuto da ***** ***** e ***** ***** , con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Giancarlo Muraro di Asiago (VI) del 28/08/1997 rep. n. 83964/9993 e trascritto il 01/09/1997 al n. reg. part. 4820.

Al ventennio i beni di cui al Foglio 22 Part. 404 SUB 7 E 8 e Part. 1543 sub 1, 2 e 3, oggetto della presente stima risultano essere di proprietà dell'esecutato ***** ***** (C.F. *****):

- In parte dal **25/05/2002**, in quota **2/5** di piena proprietà, ricevuto da ***** ***** , con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Giuseppe Giardina di Arzignano (VI) del 25/05/2002 Rep. n. 149733 e trascritto il 13/06/2003 al n. R.P. 4500;
- In parte dal **06/11/2008** insieme a ***** ***** in quota pari a **1/5** di piena proprietà, ricevuto da ***** ***** , con ATTO DI COMPRAVENDITA E DIVISIONE ricevuto dal notaio Elisabetta Rossi di Bassano del Grappa (VI) del 06/11/2008 Rep. n. 12609/7538 e trascritto il 05/12/2008 al n. R.P. 8741, e assegnazione dei beni in oggetto a ***** ***** con atto trascritto il 05/12/2008 al n. R.P. 8742 (e successiva nota in rettifica del 13/01/2009 al n. R.P. 216).

Altri intestatari al ventennio dei beni di cui al Foglio 22 Part. 404 sub 7 E 8 e Part. 1543 sub 1, 2 e 3, oggetto della presente stima:

- dal **18-19/10/1991** di ***** ***** e ***** ***** , in quota **1/5** ciascuno di piena proprietà, ricevuto da ***** ***** per la quota di 1/5, da ***** ***** ***** e ***** ***** per la quota di 1/10 ciascuno, con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Giancarlo Muraro di Asiago (VI) del 18-19/10/1991 Rep. n. 66679 e 66700 e trascritto il 11/11/1991 al n. R.P. 5853;
- dal **14/06/1989** di ***** ***** ***** e ***** ***** , in quota **1/10** ciascuno di piena proprietà, per SUCCESSIONE EREDITARIA in morte di ***** ***** deceduta il 14/06/1989, registrata a Thiene (VI) al Volume 361 n. 52;

- dal **23/04/1975** di ***** *****, ***** *****, ***** *****, ***** *****, ***** ***** e ***** *****, in quota **1/5** ciascuno di piena proprietà, per **SUCCESSIONE EREDITARIA** in morte di ***** ***** ***** deceduto il 23/04/1975, registrata a Thiene (VI) al Volume 272 n. 4 e trascritta il 22/04/1976 al n. R.P. 2030.

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico:

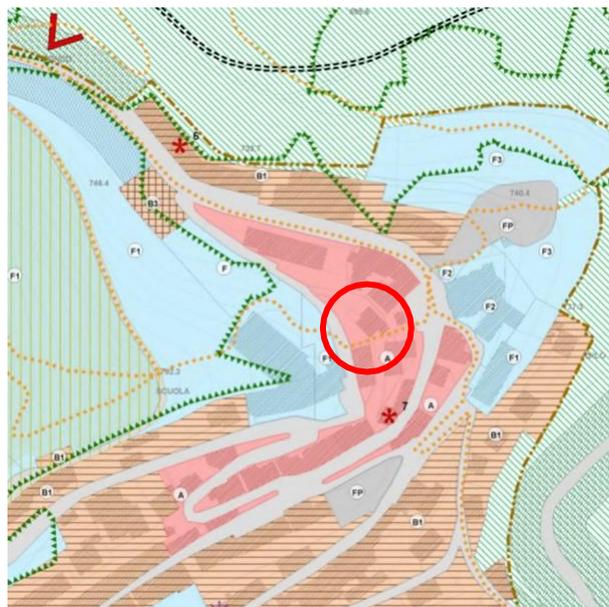
PIANO DEGLI INTERVENTI P.I. e PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO P.A.T.

Dal punto di vista urbanistico i beni distinti in Catasto al Foglio 22 Part. 698-1543-1544 sono classificati come **ZTO A**, zona centro storico (P.I.), disciplinati dagli art. 10-33-34-35 delle Norme Tecniche Operative N.T.O. del P.I. e rientrano nell'ambito di **ATO n. 1**, Lusiana capoluogo, classificati come perimetro di centro storici e area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale (P.A.T.), disciplinati dagli art. 4-6-11-20-36-40 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.

Si evidenziano i seguenti Vincoli e limiti specifici:

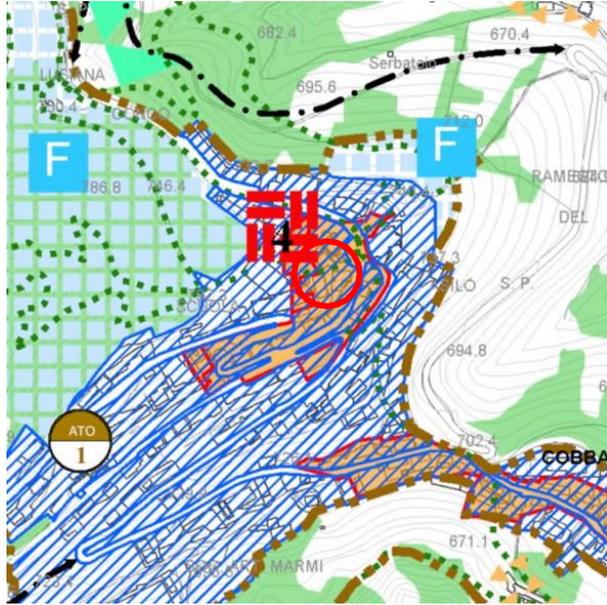
- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/03 (intero territorio comunale, zona sismica 3);
- Vincolo centri storici (P.T.C.P.);
- Sistema di conche di scarpata di Lusiana e Conco;
- Area idonea.

Si allega un estratto del P.I. vigente nel Comune di Lusiana Conco (VI):

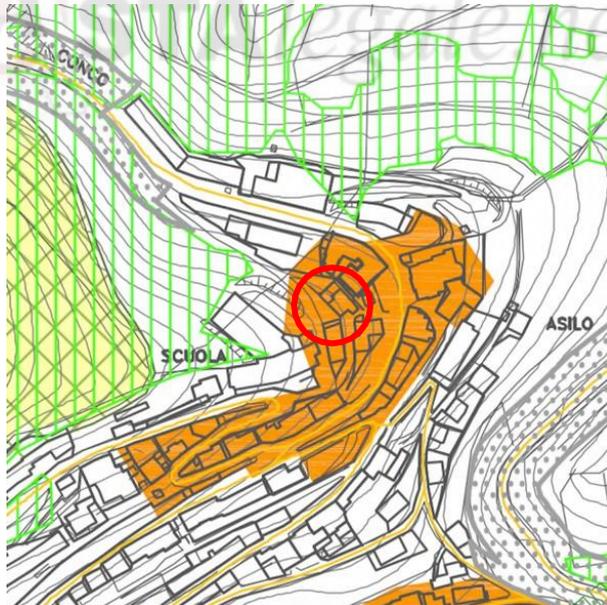


Estratto del P.I. Tavola b.2.1 - Zone significative - Capoluogo

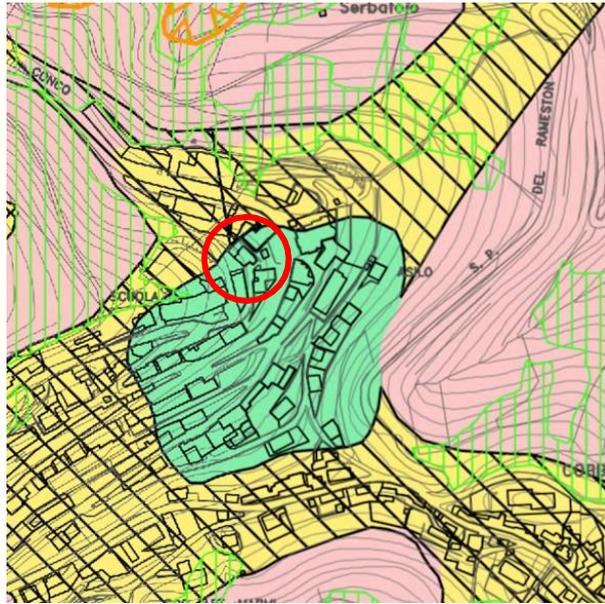
Si allega un estratto del P.A.T. vigente nel Comune di Lusiana Conco (VI):



P.A.T. elaborato 4.3 Sud “Carta della Trasformabilità”



P.A.T. elaborato 1 Sud “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”



P.A.T. elaborato 3 Sud "Carta delle Fragilit "

Titoli abilitativi edilizi

Mappale 698

Il bene in oggetto   stato realizzato in data anteriore all'01/09/1967 ed   stato autorizzato dai seguenti titoli edilizi trovati presso l'Archivio del Comune di Lusiana Conco (VI):

- Concessione edilizia del 06/05/1987 per "lavori di redistribuzione interna del proprio fabbricato sito in Lusiana, piazza IV Novembre"
- Concessione edilizia n. 11 del 18/02/1988 per "esecuzione di lavori di ampliamento e ristrutturazione fabbricato ad uso residenziale";
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1 del 01/03/1988 (*domanda di condono edilizio presentata in data 28/03/1986 prot. n. 1227*) "per lavori di redistribuzione interna del proprio fabbricato sito in Lusiana, piazza IV Novembre";
- Concessione edilizia in variante n. 11/A del 02/11/1988 "modifica delle forometrie su prospetto Sud, nuova porta prospetto Est, varianti distributive interne, traslazione a Sud di circa 50 cm della zona ampliata";
- Concessione edilizia in variante n. 11/B del 09/04/1988 "costruzione di scala esterna, costruzione di muretta, costruzione di pavimentazione sul marciapiede";
- Comunicazione del 25/05/1995 (protocollata 26/05/1995) per inizio attivit  direzionale al piano terra dell'immobile F. 22 mapp. 698.
- Certificato di abitabilit  rilasciato dal Comune di Lusiana (VI) in data 24/10/1997 prot. n. 6329.

- Concessione edilizia in sanatoria n. 4 del 29/01/1998 per “modifica di destinazione d’uso e ristrutturazione di un fabbricato” (*modifica della distribuzione interna del piano primo del mapp. 698*).
- Autorizzazione edilizia n. 60 del 05/10/1998 “lavori di sistemazioni esterne”.
- Autorizzazione n. 54 del 08/09/1999 per sostituzione cancello.

Mappale 404

Il bene in oggetto è stato realizzato in data anteriore all’01/09/1967 ed è stato autorizzato dai seguenti titoli edilizi trovati presso l’Archivio del Comune di Lusiana Conco (VI):

- Licenza edilizia n. 748 del 09/10/1976 per “lavori di nuova apertura del laboratorio artigianale”
- Concessione edilizia in sanatoria n. 4 del 29/01/1998 per “cambio di destinazione d’uso” (*mappale 404 sub 7 da laboratorio a negozio e il mappale 404 sub 8 da laboratorio a porzione di appartamento*);
- Certificato di agibilità/abitabilità rilasciato dal Comune di Lusiana (VI) in data 01/10/1998 prot. n. 5713.
- CILA n. 14 del 22/05/2017 per “rifacimento malte facciata”

Mappali 1543-1544

I beni in oggetto sono stati autorizzati dai seguenti titoli edilizi trovati presso l’Archivio del Comune di Lusiana Conco (VI):

- Concessione edilizia n. 37 del 17/07/1997 per “costruzione autorimessa interrata in loc.tà centro” con la quale viene sottoscritto un atto unilaterale d’obbligo al fine di istituire il vincolo di uso pubblico sulla scaletta a scendere sulla porzione antistante al fabbricato e viene concesso diritto di passaggio sull’area pubblica per l’accesso al garage.

Si evidenzia che non sono stati rinvenuti gli atti sottoscritti dai proprietari e dal Comune. I titoli non risultano trascritti. I mapp. 1049 e 1428 risultano soppressi al catasto terreni, il mapp. 700 è accatastato al catasto terreni come ente urbano.

- Concessione edilizia n. 37/A del 29/09/1998 “variante in corso d’opera alla concessione edilizia n. 37 del 17/07/97”;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Lusiana (VI) in data 23/03/1999 prot. n. 7285.

Si evidenzia che lo stato rilevato risulta **PARZIALMENTE DIFFORME** allo stato autorizzato.

Tra le principali difformità, si rileva:

- Al piano terra la distribuzione interna non risulta del tutto conforme allo stato autorizzato per

mancanza di suddivisioni tra i vani,

- Al piano primo la distribuzione interna non è coerente con lo stato autorizzato,
- Al piano primo il mapp. 404 sub 7 risulta difforme rispetto a quanto presente agli atti,

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato **PARZIALMENTE DIFFORME** alla planimetria **catastale**.

Tra le principali difformità, si rileva:

- Al piano terra la distribuzione interna non risulta del tutto conforme allo stato autorizzato per mancanza di suddivisioni tra i vani,
- Al piano primo, le forometrie sul prospetto Nord Ovest sono difformi a quanto presente agli atti,
- Al piano primo la distribuzione interna non è coerente con lo stato dei luoghi,
- Il mapp. 404 sub 8 risulta diversamente diviso rispetto alla planimetria agli atti,
- Il mapp. 404 sub 7 presenta collegamento al sub 8 in posizione diversa rispetto alla planimetria agli atti.

Per le difformità descritte ed altre di minore entità, nella presente stima, sono stati computati gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, calcolati complessivamente per la regolarizzazione dell'intero immobile

- costo totale per la regolarizzazione edilizia: **€. 4.500,00**;
- costo totale per la regolarizzazione catastale: **€. 2.400,00**;
- sanzione amministrativa per la sanatoria edilizia: **€. 516,00**;

Totale: €. 7.416,00

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà di ***** (C.F. *****) in quota **1/1**. Allo stato del sopralluogo il bene era occupato da cose e da persone, l'immobile risulta occupato dal Sig. ***** e famiglia.

QUESITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Usufrutto, uso, abitazione: non presenti.

Servitù: servitù di passaggio pedonale lungo tutto il lato nord, a favore del mappale 698/a (atto Notaio Rinaldo Rinaldi Rep. 26.108 Racc. 3253 del 23/01/1966 registrato il 09/02/1966 n. 72 Vol. 94 atti pubblici, trascritto a Schio il 10/02/1966 R.G. 567 RP 516)

Si evidenzia che il 16/07/1997, in occasione della Concessione edilizia n. 37 del 17/07/1997 è stato sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo al fine di istituire il vincolo di uso pubblico sulla scaletta a scendere sulla porzione antistante al fabbricato e viene concesso diritto di passaggio sull'area pubblica per l'accesso al garage non sono stati rinvenuti gli atti sottoscritti dai proprietari e dal Comune. I titoli non risultano trascritti. I mapp. 1049 e 1428 risultano soppressi al catasto terreni, ora sostituiti dai mapp. 1543 (ex mapp 1049) e 1544 (ex mapp 1428), il mapp. 700 è accatastato al catasto terreni come ente urbano.

Convenzioni edilizio-urbanistico: non sono presenti altri obblighi, oltre a quanto descritto al punto precedente.

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/03 (intero territorio comunale, zona sismica 3); Vincolo centri storici (P.T.C.P.); Sistema di conche di scarpata di Lusiana e Conco; Area idonea.

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura in essere:

- 1. ISCRIZIONE del 12/11/2014 - Registro Particolare 1142 Registro Generale 8748 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4355 del 30/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ***** - ***** contro ***** *****. per la quota di 1/1.

Sono presenti anche immobili non oggetto di pignoramento.

2. **ISCRIZIONE** del **12/11/2014** - Registro Particolare **1143** Registro Generale **8749** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4355 del 30/10/2014 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore di *****
***** contro *****
*****. per la quota di 1/1.

Sono presenti anche immobili non oggetto di pignoramento.

3. **ISCRIZIONE** del **23/11/2016** - Registro Particolare **1684** Registro Generale **10671** Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4449 del 06/11/2014 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** a favore di *****
***** contro *****
*****. per la quota di 1/1.

Sono presenti anche immobili non oggetto di pignoramento.

4. **TRASCRIZIONE** del **12/04/2022** - Registro Particolare **2843** Registro Generale **3802** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1379 del 10/03/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di ***** contro ***** *****, per la quota di 1/1.

In questa trascrizione risulta mancante il pignoramento sul mapp. 1543 sub 3 (area urbana).

5. **TRASCRIZIONE** del **24/01/2023** - Registro Particolare **594** Registro Generale **797** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1379 del 10/03/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di *****
***** contro ***** *****, per la quota di 1/1.

In questa trascrizione risultano tutti i beni oggetto di pignoramento.

6. **TRASCRIZIONE** del **13/04/2023** - Registro Particolare **2843** Registro Generale **3861** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 725 del 23/02/2023 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di ***** contro ***** *****, per la quota di 1/1.

In questa trascrizione risulta solamento il pignoramento sul mapp. 1543 sub 3 (area urbana).

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale. L'accesso all'autorimessa è su suolo demaniale, concesso secondo quanto previsto dall'atto unilaterale d'obbligo del 16/07/1997.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI

IN CORSO

Non sono presenti spese di gestione dell'immobile. L'unità immobiliare non è inserita in un contesto condominiale.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

METODOLOGIA DI STIMA

L'immobile di cui trattasi non può essere stimato con i consueti metodi di stima poiché:

- Non sono presenti immobili comparabili per destinazione d'uso e ubicazione (M.C.A.);
- Trattasi di immobile ad uso misto: in parte residenziale, in parte direzionale e in parte commerciale.

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta 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”.

La stima del fabbricato è effettuata secondo i dati medi di vendita, nel Comune di Lusiana Conco (VI).

Valori di Mercato OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate) in riferimento al secondo semestre del 2022: valore di fabbricati ad uso residenziale (abitazioni civili) in zona centrale del Comune di Lusiana Conco (VI) si attesta tra 710,00 €/mq e 870,00 €/mq - media **790,00 €/mq**

Valori di Mercato OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate) in riferimento al secondo semestre del 2022: valore di fabbricati ad uso commerciale (abitazioni civili) in zona centrale del Comune di Lusiana Conco (VI) si attesta tra 750,00 €/mq e 950,00 €/mq - media **870,00 €/mq**

Non sono presenti Valori di Mercato OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate) per il settore terziario, finalizzato alla stima dell'area destinata ad ufficio, che, tuttavia, essendo un tutt'uno con la residenza si prevede assuma lo stesso valore **790,00 €/mq**

Il valore di riferimento degli immobili residenziali è in linea con il prezzo medio di mercato nel Comune di Lusiana Conco (VI) che risulta pari a **705,00 €/mq** (periodo di riferimento Agosto 2023 - Fonte Immobiliare.it)

Il valore medio di mercato secondo Borsinoimmobiliare.it per i fabbricati ad uso residenziale nella zona del centro storico di Lusiana, per abitazioni in fascia media si attesta tra i 956,00 €/mq come valore minimo e 1.258,00 €/mq per un valore medio di **1.107,00 €/mq**.

Il valore medio di mercato secondo Borsinoimmobiliare.it per i fabbricati ad uso uffici nella zona del centro storico di Lusiana si attesta tra i 886,00 €/mq come valore minimo e 1.231,00 €/mq per un valore medio di **1.058,50 €/mq**.

Il valore medio di mercato secondo Borsinoimmobiliare.it per i fabbricati ad uso negozi nella zona del centro storico di Lusiana si attesta tra i 545,00 €/mq come valore minimo e 842,00 €/mq per un valore medio di **693,50 €/mq**.

Il valore di riferimento riportato da borsinoimmobiliare.it risulta non allineato rispetto agli altri valori medi, pertanto si decide di scartare tale valore in quanto estremo. La media tra i valori di mercato di riferimento per gli immobili ad uso residenziale (*valori OMI, immobiliare.ti*) è quindi pari a $(790,00+705,00)/2=747,50$ €/mq.

La media tra i due valori di mercato di riferimento per gli immobili ad uso ufficio (*valori OMI e borsinoimmobiliare.it*) è pari a $(870,00+1.058,50)/2=964,25$ €/mq, tuttavia, risultando l'ufficio direttamente collegato all'abitazione e non utilizzabile in modo distinto dalla stessa, si ritiene di stimare il valore dell'ufficio al pari della residenza, ovvero **747,50 €/mq**.

La media tra i due valori di mercato di riferimento per gli immobili ad uso negozio (*valori OMI e borsinoimmobiliare.it*) è pari a $(870,00+693,50)/2= 781,75$ €/mq.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi, pertanto, si stima che:

- il valore degli immobili **ad uso residenziale sia pari a 747,50 €/mq**,
- il valore degli immobili **ad uso uffici sia pari a 747,50 €/mq**,
- il valore degli immobili **ad uso negozi sia pari a 781,75 €/mq**.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO			
<i>descrizione</i>	<i>superficie</i>	<i>valore €/mq</i>	<i>stima</i>
Residenziale	191,74	747,50 €	143.325,65 €
Direzionale	38,05	747,50 €	28.442,38 €
Commerciale	34,28	781,75 €	26.798,39 €
COMPLESSIVO			198.566,42 €

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- i. costi per la regolarizzazione catastale: € **2.400,00**
- ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € **5.016,00** (€ 4.500,00 + € 516,00 per oneri)

come già descritti in precedenza.

Inoltre, considerato:

- a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b) che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine 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 prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- c) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,
- d) considerato il contesto

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	198.566,42 €	
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale:	7.416,00 €	
oneri condominiali arretrati:	- €	
Riduzione per vendita forzata (15%)	29.784,96 €	
Totale valore a base d'asta:	161.365,46 €	
arrotondato a:	161.365,00 €	centosessantunocentotrentasette/00 euro

Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di stima sono stati acquisiti in parte per compravendita e in parte per divisione e hanno subito diverse variazioni pertanto non è possibile effettuare un confronto veritiero con i trasferimenti pregressi.

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 a Lusiana Conco (VI). I dati si riferiscono ad immobili non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto, i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

IMMOBILI AGGIUDICATI IN COMUNE DI LUSIANA CONCO (VI)

Tipo Procedura	Numero Procedura	Comune	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	Prezzo / valore
R.G.E.	297/2008	Lusiana Conco	Abitativo	Casa unifamiliare: con orto PT-1-2 (mq. 125), oltre magazzino e locale deposito PT-1 (mq. 54). Abitazione: PT: cucina, soggiorno, sgombero, bagno, vano scala, P1: vano scala, 2 camere, P2: vano scala, camera. Magazzino: PT ampio locale, piccolo ripostiglio, P1: ampio locale. Occupato.	79.500,00 €	9	28/01/16	15.000,00 €	19%
R.G.E.	408/2009	Lusiana Conco	Abitativo	Abitazione al P.1 con ampia zona giorno con caminetto rustico, parete cucina, disimpegno con ripostiglio, 2 camere da letto, un servizio wc e ampia terrazza su tutto il fronte est e cantina al p.t. Quota 2/16 di autorimessa.	139.063,14 €	7	25/01/17	39.000,00 €	28%
FALL.	208/2014	Lusiana Conco	Abitativo	Casa singola di ca. mq199,1, alla data della perizia, con lavori di ristrutturazione in corso non completati per la divisione in 2 unità imm.n distinte: al pt con ingr., 3vani e bagno, al p1 con 4vani e corridoio centrale; spazio esterno escd. di ca. mq230 cat. A Nord vi è capitepo votivo della comunità.	60.750,00 €	1	30/11/17	45.600,00 €	75%
R.G.E.	504/2014	Lusiana Conco	Abitativo	Abitazione così distribuita: cucina, soggiorno, bagno e due ripostigli al piano terra; quattro camere, di cui due matrimoniali, e due bagni al piano primo; ad Ovest, lungo tutto il lato del fabbricato, è stato inoltre realizzato un cavedo, coperto da una terrazza, nel quale si collocano una cantina e il locale caldaia. L'abitazione è stata progettata e separata per poter essere divisa in due unità distinte. A Sud-ovest autorimessa pertinenziale per tre posti auto, composta da un unico piano.	98.855,00 €	2	13/06/18	78.000,00 €	79%
R.G.E.	334/2015	Lusiana Conco	Abitativo	Abitazione affiancata su tre piani composta: al p. T ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, bagno finestrato, al p. 1 tre camere, stanza studio, bagno finestrato, p. 2 da soffitta. Giardino esclusivo.	152.000,00 €	3	12/11/19	64.125,00 €	42%
R.G.E.	351/2016	Lusiana Conco	Abitativo	Porzione immobiliare adibita a garage al piano interrato e sovrastante terrazzo piano terra.	14.300,00 €	2	05/02/20	8.500,00 €	59%
R.G.E.	335/2016	Lusiana Conco	Abitativo	Casa di corte di mq 138,79 con al pt ingresso, cucina e soggiorno, bagno, area esclusiva, al p1 ripostiglio e 3 camere e al p2 ripostiglio.	17.000,00 €	1	25/10/19	13.000,00 €	76%
R.G.E.	411/2017	Lusiana Conco	Abitativo	Due abitazioni, fra loro unite, le quali si distribuiscono al piano terra, primo e secondo, con garage.	58.500,00 €	3	30/10/20	37.500,00 €	64%
R.G.E.	172/2016	Lusiana Conco	Abitativo	Abitazione di circa 300 mq, con autorimessa e pertinenza esclusiva. L'abitazione è composta da: al piano terra, ingresso, spaziosa zona giorno con cucina a vista, bagno finestrato e lavanderia, autorimessa doppia; al piano primo, disimpegno, zona notte con ampia camera padronale con bagno finestrato, grande camera doppia e bagno finestrato, disimpegno/studio con terrazza; sul retro, ampia terrazza scoperta su due livelli. Travi a vista nella zona notte.	212.000,00 €	1	21/01/21	130.050,00 €	61%
R.G.E.	297/2008	Lusiana	Abitativo	Casa unifamiliare: con orto PT-1-2 (mq. 125), oltre magazzino e locale deposito PT-1 (mq. 54). Abitazione: PT: cucina, soggiorno, sgombero, bagno, vano scala, P1: vano scala, 2 camere, P2: vano scala, camera. Magazzino: PT ampio locale, piccolo ripostiglio, P1: ampio locale. Occupato.	79.500,00 €	9	28/01/16	15.000,00 €	19%
R.G.E.	408/2009	Lusiana	Abitativo	Abitazione al P.1 con ampia zona giorno con caminetto rustico, parete cucina, disimpegno con ripostiglio, 2 camere da letto, un servizio wc e ampia terrazza su tutto il fronte est e cantina al p.t. Quota 2/16 di autorimessa.	139.063,14 €	7	25/01/17	39.000,00 €	28%
FALL.	208/2014	Lusiana	Abitativo	Casa singola di ca. mq199,1, alla data della perizia, con lavori di ristrutturazione in corso non completati per la divisione in 2 unità imm.n distinte: al pt con ingr., 3vani e bagno, al p1 con 4vani e corridoio centrale; spazio esterno escd. di ca. mq230 cat. A Nord vi è capitepo votivo della comunità.	60.750,00 €	1	30/11/17	45.600,00 €	75%
R.G.E.	504/2014	Lusiana	Abitativo	Abitazione così distribuita: cucina, soggiorno, bagno e due ripostigli al piano terra; quattro camere, di cui due matrimoniali, e due bagni al piano primo; ad Ovest, lungo tutto il lato del fabbricato, è stato inoltre realizzato un cavedo, coperto da una terrazza, nel quale si collocano una cantina e il locale caldaia. L'abitazione è stata progettata e separata per poter essere divisa in due unità distinte. A Sud-ovest autorimessa pertinenziale per tre posti auto, composta da un unico piano.	98.855,00 €	2	13/06/18	78.000,00 €	79%
R.G.E.	334/2015	Lusiana	Abitativo	Abitazione affiancata su tre piani composta: al p. T ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, bagno finestrato, al p. 1 tre camere, stanza studio, bagno finestrato, p. 2 da soffitta. Giardino esclusivo.	152.000,00 €	3	12/11/19	64.125,00 €	42%
R.G.E.	351/2016	Lusiana	Abitativo	Porzione immobiliare adibita a garage al piano interrato e sovrastante terrazzo piano terra.	14.300,00 €	2	05/02/20	8.500,00 €	59%
R.G.E.	335/2016	Lusiana	Abitativo	Casa di corte di mq 138,79 con al pt ingresso, cucina e soggiorno, bagno, area esclusiva, al p1 ripostiglio e 3 camere e al p2 ripostiglio.	17.000,00 €	1	25/10/19	13.000,00 €	76%
						3,38			57%

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo all'esecutato in quota 1/1 di piena proprietà. Il valore della quota è quindi di **161.365,00 €**.

L'esperto incaricato

Arch. Ing. Elisabetta MIONI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto N° 1 (unico): composto da abitazione sviluppata su più piani, autorimessa al piano seminterrato, lastrico solare, area di pertinenza esterna pavimentata (area urbana), negozio e laboratorio (adibito a residenza) al piano terra, situato nel Comune di Lusiana Conco (VI), nel centro di Lusiana.

ABITAZIONE identificata al catasto Fabbricati - Foglio 22 Part. 698, cat. A/3

AUTORIMESSA identificata al catasto Fabbricati - Foglio 22 Part. 1543 Sub 1, cat. C/6

AUTORIMESSA identificata al catasto Fabbricati - Foglio 22 Part. 1544 Sub 1, cat. C/6

AREA URBANA identificata al catasto Fabbricati - Foglio 22 Part. 1543 Sub 3, cat. F/1

LASTRICO SOLARE identificato al catasto Fabbricati - Foglio 22 Part. 1543 Sub 2, cat. F/5

LASTRICO SOLARE identificato al catasto Fabbricati - Foglio 22 Part. 1544 Sub 2, cat. F/5

NEGOZIO identificato al catasto Fabbricati - Foglio 22 Part. 404 Sub 7, cat. C/1

LABORATORIO identificato al catasto Fabbricati - Foglio 22 Part. 404 Sub 8, cat. C/3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà: **1/1**

Destinazione urbanistica: dal P.I. e P.A.T. come **ZTO A**, zona centro storico e **ATO n. 1**, Lusiana capoluogo.

Vincoli e limiti: Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/03 (intero territorio comunale, zona sismica 3); Vincolo centri storici (P.T.C.P.); Sistema di conche di scarpata di Lusiana e Conco; Area idonea.

SCHEMA RIASSUNTIVO**ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2022 DEL R.G.E.**

Lotto N° 1 (unico)			
Ubicazione:	Lusiana Conco (VI) – Piazza IV Novembre n° 20-21-23/A		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Base d'asta	€ 161.365,00		
Tipologia immobile:	cat. C/1 NEGOZIO - Foglio 22 Part. 404 Sub 7 - piano T; cat. C/3 LABORATORIO - Foglio 22 Part. 404 Sub 8 - piano T; cat. A/3 ABITAZIONE - Foglio 22 Part. 698 - piani S1-T-1; cat. C/6 AUTORIMESSA - Foglio 22 Part. 1543 Sub 1 - piano S1; cat. C/6 AUTORIMESSA - Foglio 22 Part. 1544 Sub 1 - piano S1; cat. F/1 AREA URBANA - Foglio 22 Part. 1543 Sub 3 - piano S1; cat. F/5 LASTRICO SOLARE - Foglio 22 Part. 1543 Sub 2 - piani S1-T;		

	cat. F/5 LASTRICO SOLARE - Foglio 22 Part. 1544 Sub 2 - piano T.
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di conservazione mediocre.
Descrizione:	Abitazione sviluppata su più piani, autorimessa al piano seminterrato, lastrico solare, area di pertinenza esterna pavimentata (area urbana), negozio e laboratorio (adibito a residenza) al piano terra.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	occupato da persone e da cose.

