

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 603/2018 R.G.

Giudice delegato: Dott.ssa PANTANO SONIA

ELABORATO PERITALE

PRIVACY



LOTTO 4

Tecnico incaricato: architetto Michele Sette
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al n.652
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza
C.F. STTMHL58P30A703H
con studio in Bassano del Grappa (VI), via Trieste, 14
m. 338 5291020
mail: michelesette@alice.it
pec: michele.sette@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

LOTTO N. 4

Procedura es. imm. n. 603/2018 R.G..

Giudice dott.ssa Pantano Sonia

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 26/01/2021 – ore 14.30.

Promossa da CENTROVENETO BASSANO BANCA – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP.
avv. Solinas Gianni.

Contro

Esperto arch. Sette Michele.

Diritto pignorato (cfr pag. 4, 26):

- 1/1 della piena proprietà del bene di cui al Foglio 3°, M.n. 623 sub. 7;
- 1/1 della nuda proprietà dei beni di cui al Foglio 3°, M.n. 623 sub. 8 e del M.n. 2385;

Tipologia bene (cfr pag. 4-25): abitazione plurifamiliare su tre piani fuori terra e uno interrato con area scoperta esclusiva e depositi accessori (vedasi criticità pag. 3).

Ubicazione (cfr pag. 4): Comune di Rossano Veneto (VI) – Via San Zenone n. 56.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 26-30): **Comune di Rossano Veneto (VI) - Catasto Fabbricati – Foglio 3**

- **Particella n. 623 – sub. 7** – via San Zenone n. 56 – piano: S1-T-1 – Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 9 vani – Superficie Catastale Totale 259 m² – Superficie Catastale Totale Escluse Aree scoperte 229 m² - Rendita: Euro 790,18 [1/1 piena proprietà].

- **Particella n. 623 – sub. 8** – via San Zenone n. 56 – piano: S1-T-1-2 – Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 10 vani – Superficie Catastale Totale 245 m² – Superficie Catastale Totale Escluse Aree scoperte 219 m² - Rendita: Euro 877,98 [1/1 nuda proprietà];

- **Particella n. 2385**– via San Zenone – piano: T – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: 20 mq – Superficie Catastale Totale 128 m² –Rendita: Euro 24,79 [1/1 nuda proprietà].

Metri quadri (35-36): particella n. 623 sub 7 m² 351,30 – particella n. 623 sub 8 e particella n. 2385 m² 372,38.

Stato (cfr pag. 10, 11, 12, 13, 24): Unità A: abitazione –buono, deposito-scarso; Unità B: abitazione-buono, Unità C: abitazione-buono; Unità D: deposito presente-precario, deposito accatastato-demolito.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 30-33): riscontrate nelle abitazioni difformità interne e nella destinazione d'uso degli ambienti e nel deposito demolizione totale di fabbricato

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 35-38): Particella 623 Sub. 7 Euro 256.700,00; Particella 623 Sub. 8 e Particella 2385 Euro 279.900,00; valore complessivo Euro 536.600,00.

Prezzi di mercato noti (cfr pag. 33-34): Comparabile A – 28/01/2020 (Euro 190.000,00); Comparabile B – 10/09/2020 (Euro 140.000,00); Comparabile C – 27/03/2019 (Euro 212.000,00).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 34-35): in base ai dati forniti da Asta legale si è riscontrato un valore medio di aggiudicazione di Euro/mq. 419,00 e allo studio fatto dai Geometri il rapporto medio prezzo/valore è del 47,00% per la categoria A/3 e del 32,0% per la categoria C/2.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 38,42): Euro 398.500,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 38): sufficiente.

Possibili interessati (cfr pag. 38): non sono noti possibili acquirenti.

Iniziative di vendita (cfr pag. 38): pubblicazione su -) pubblicazione sui siti internet specializzati quali “Astalegale” e “Aste On Line” e su quello del Tribunale di Vicenza; -) pubblicazione su il “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”.

Occupazione (cfr pag. 38-39):

- **Particella n. 623 – sub. 7** – nella disponibilità dell'esecutata e, in parte, dell'usufruttuaria;
- **Particella n. 623 – sub. 8** – nella disponibilità della figlia dell'esecutata e, in parte; dell'usufruttuaria;
- **Particella n. 2385**– nella disponibilità dell'esecutata e della nuda proprietaria.

Titolo di occupazione (cfr pag. 38-39): proprietà (sub. 7), usufrutto (parte del sub. 8), sine titolo (sub. 8 e parte sub. 7).

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 25, 43): il sopralluogo ha evidenziato:

- la presenza di n. 3 unità abitative (unità A, unità B, unità C);
- l'assenza del deposito censito catastalmente con la particella n. 2385 e la presenza di un annesso in precario stato (unità D).

Catastalmente le unità risultano diversamente identificate rispetto allo stato rilevato e gli impianti tecnologici rispecchiano in pieno la suddivisione catastale.

I beni sono stati valutati come un unico lotto.

Il valore di mercato è stato calcolato in relazione all'attuale identificazione catastale (in virtù del diverso titolo di proprietà dei beni) ed è determinato dalla somma dei valori ottenuti.

Allegati (cfr. pag. 44): n. 13



LOTTO 4

L4.01 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, della Signora n. il 2 – C.F. dei beni che così risultano descritti nell'Atto di Pignoramento:

Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 3 – particella 623 – sub. 7 - categoria A/2 – 9 vani – via San Zenone n. 56 – piano S-T-1;

Nuda proprietà per la quota di 1/1 della Signora n. il – C.F. dei beni che così risultano descritti nell'Atto di Pignoramento:

Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 3 – particella 623 – sub. 8 - categoria A/2 – 10 vani – via San Zenone n. 56 – piano S-T-1-2;

Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 3 – particella 2385 – categoria C/2 – 20 m² – via San Zenone – piano T;

Beni e ubicazione

I beni di cui al presente Lotto 4 sono costituiti da:

- una porzione di edificio residenziale plurifamiliare, composto complessivamente da tre piani fuori terra e uno interrato dove si distribuiscono tre unità abitative;
- depositi accessori collocati a sud e a est del fabbricato principale;
- ampia area scoperta pertinenziale.

Il lotto presenta forma irregolare e confina a ovest con Via San Zenone, a nord e a est con i terreni identificati in precedenza nel Lotto 3 e a sud con confini con altre proprietà.

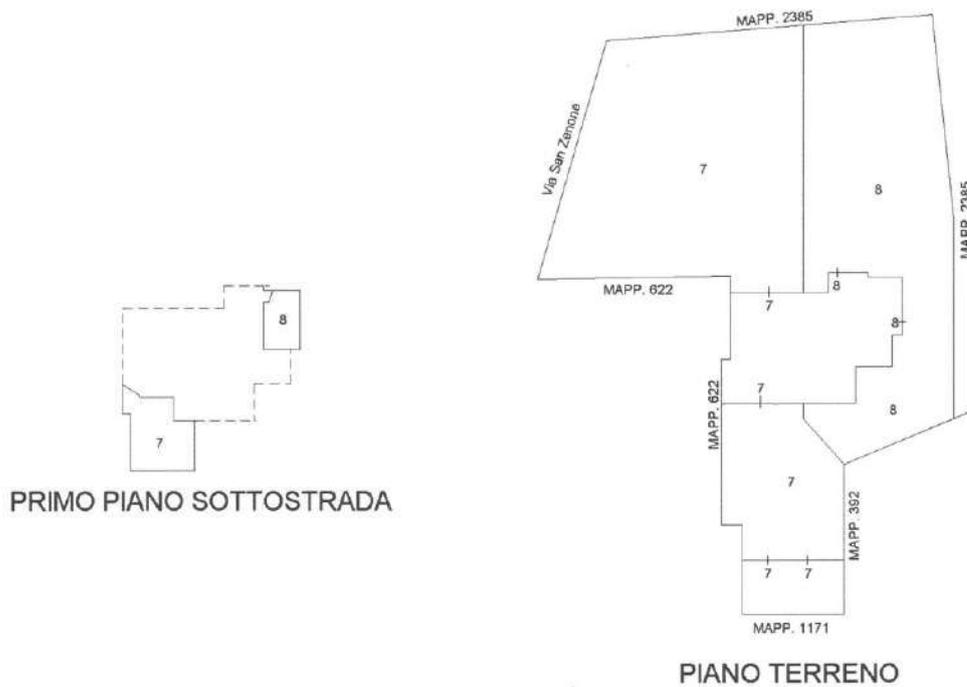
L'accesso al compendio avviene da ovest, da via San Zenone, attraverso un cancello carraio motorizzato ed uno pedonale. Una volta entrati, l'accesso alle abitazioni avviene da nord per quanto riguarda il bene individuato con il sub. 7 e l'appartamento ricavato al piano terra tra i subalterni 7 e 8, e da est per l'unità individuata con il sub. 8.

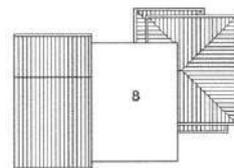
ESTRATTO MAPPA CATASTALE
(non in scala)



 **ASTALEGALE.NET**

ELABORATO PLANIMETRICO (m.n. 623)





PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la presenza di n. 3 unità residenziali difformemente a quanto identificato catastalmente.

Le unità risultano di fatto così individuate:

Unità A

- abitazione distribuita su n. 2 piani fuori terra ed uno interrato individuata con il m.n. 623 - subalterno n. 7, con area scoperta pertinenziale e deposito distribuito su n. 2 piani fuori terra;

Unità B

- abitazione distribuita su n. 3 piani fuori terra ed uno interrato individuata con il m.n. 623 - subalterno n. 8, con area scoperta pertinenziale;

Unità C

- abitazione distribuita su n. 1 piani fuori terra ed uno interrato in parte ricadente sul subalterno n. 7 e in parte sul subalterno n. 8;

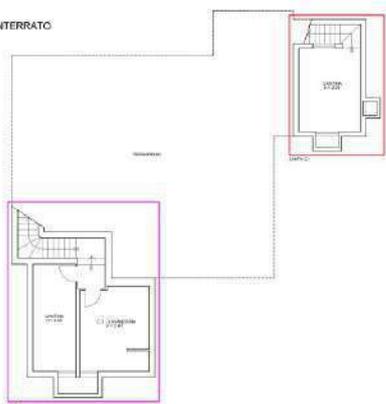
Unità D

- deposito con area scoperta pertinenziale (così identificata catastalmente con il m. n. 2385) che al momento del sopralluogo si è riscontrato essere stato demolito.

INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DELLE UNITA'

(non in scala) ([Allegato 06](#))

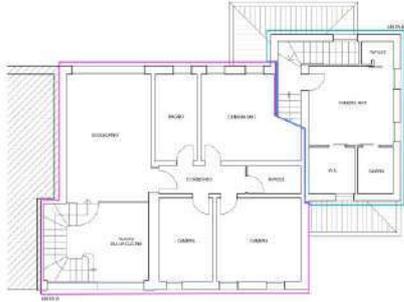
PIANTA PIANO INTERRATO



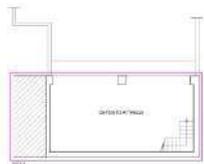
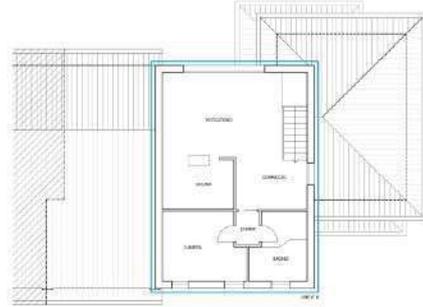
PIANTA PIANO TERRA



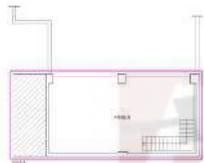
PIANTA PIANO PRIMO



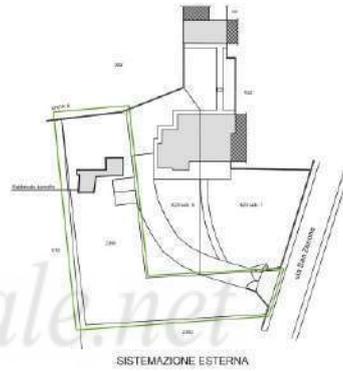
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO



SISTEMAZIONE ESTERNA

Le unità di cui al corrente lotto alla data del sopralluogo (30/11/2020) così si presentavano esternamente:

([Allegato 02](#))



Vista da ovest – da via San Zenone
Accessi carraio e pedonale



Vista da est
Accessi carraio e pedonale



Vista da sud-est
Area scoperta particella n. 623



Vista da est
Area scoperta particella n. 623



Vista da sud-est
Area scoperta particella n. 623



Vista da sud
Area scoperta particella n. 623



Vista da nord
Prospetto nord unità residenziali



Vista da nord-est
Prospetti nord-est unità residenziali



Vista da est
Prospetto est unità residenziali



Vista da sud
Prospetto sud unità residenziali



Vista da nord
Deposito particella 623 sub. 7



Vista da sud (da via San Zenone)
Deposito particella 623 sub. 7



Vista da nord-ovest
Deposito su particella 2385



Vista da sud-ovest
Deposito su particella 2385

Unità A (Allegato 05)



Unità residenziale di tipo civile

(Particella 623 sub. 7)

Abitazione che si sviluppa ai piani interrato, terra e primo di un fabbricato a destinazione residenziale, con affacci verso nord e sud con annesso deposito ubicato a sud rispetto all'immobile principale distribuito su due piani fuori terra ed area scoperta esclusiva.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che l'unità residenziale, in stato manutentivo buono, presenta strutture verticali in muratura, orizzontamenti in laterocemento, copertura a due falde in legno con manto in coppi, grondaie e pluviali in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo. Il deposito, in scarso stato manutentivo, presenta strutture verticali in muratura, orizzontamenti in laterocemento, copertura a due falde in legno con manto in coppi, grondaie e pluviali in rame, facciate esterne con muratura a vista.

Descrizione:

Abitazione

L'accesso all'abitazione avviene attraverso una piccola bussola che immette direttamente nella zona giorno. Dai rilievi effettuati l'unità risulta così distribuita: zona giorno composta da cucina e soggiorno al piano terra, soggiorno, corridoio di distribuzione, bagno, guardaroba, ripostiglio e n. 2 camere al piano primo, cantina e lavanderia-c.t. al piano interrato.

Presenta: porta d'ingresso in pvc con specchiatura in vetrocamera lavorato; infissi esterni in pvc con vetrocamera; oscuri in alluminio anodizzato; pavimentazione in piastrelle ceramiche al piano terra ed interrato e parquet nei locali del piano primo; scala a vista di collegamento tra piano terra e primo con pedate ed alzate in marmo e ringhiera metallica; porte interne in legno tamburato; pareti divisorie interne intonacate e tinteggiate come gli stessi soffitti del piano terra mentre i soffitti del piano primo sono a vista con struttura portante in legno; servizio igienico con n. 2 lavandini, w.c. e bidet con miscelatori di tipo normale, vasca e doccia, pavimentazione e rivestimento ceramico. I locali sono dotati di impianto citofonico, condizionamento, impianto elettrico, idro-termo-sanitario con elementi radianti in ferro nella zona notte del piano primo, ventilconvettore nel bagno al piano primo e riscaldamento a pavimento al piano terra e nel soppalco del piano primo, il tutto alimentato con caldaia autonoma a condensazione alimentata a gas metano in buono stato manutentivo.

Deposito

L'unità risulta composta da un deposito per gli attrezzi agricoli al piano terra ed un fienile al piano primo, collegati da una scala interna grezza in cls; si presenta priva di finiture con pareti parzialmente intonacate al piano terra e con muratura a vista al piano primo, i soffitti sono a vista al piano terra e in struttura di legno al piano primo, la pavimentazione è in cls di entrambi i piani. Il manufatto è dotato del solo impianto elettrico, non conforme alle vigenti normative. Lo stato manutentivo complessivo risulta scarso, si segnala che la copertura si presenta in uno stato precario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: messa in sicurezza della copertura del fabbricato ad uso deposito.

L'unità ad uso residenziale alla data del sopralluogo (30/11/2020) così si presentava: ([Allegato 02](#))



Piano terra – soggiorno-cucina



Piano terra – cucina-soggiorno



Piano terra – scala accesso al piano primo



Piano primo – soppalco visto dal piano terra



Piano primo - soppalco



Piano primo – soppalco



Piano primo - soppalco



Piano primo - bagno



Piano primo – bagno



Piano primo – camera



Piano primo – camera



Piano primo – camera



Piano primo – camera



Piano primo – camera



Piano primo – camera



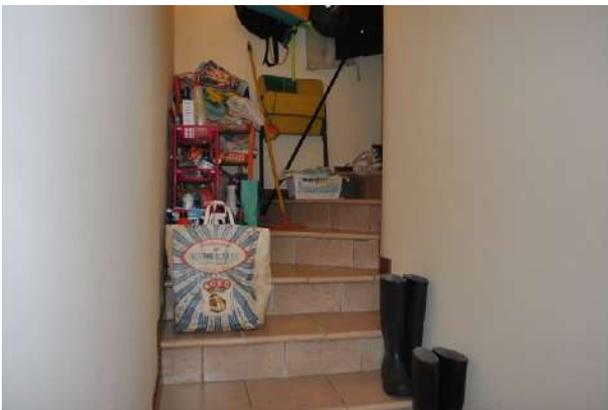
Piano primo – camera



Piano terra – scala accesso al piano interrato



Piano interrato – scala accesso al piano terra



Piano interrato – scala accesso al piano primo



Piano interrato – scala accesso al piano



Piano interrato – lavanderia – c.t.



Piano interrato – lavanderia – c.t.



Piano interrato – cantina



Piano interrato – cantina



Deposito - piano terra



Deposito - piano terra



Deposito - piano terra



Deposito - scala acceso al piano primo



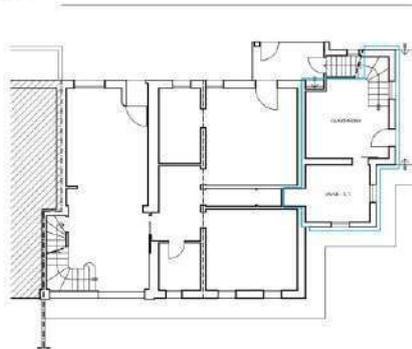
Deposito - piano primo



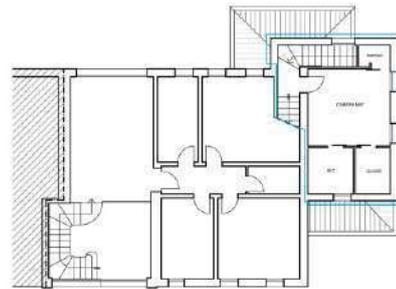
Deposito - piano primo

Unità B (Allegato 05)

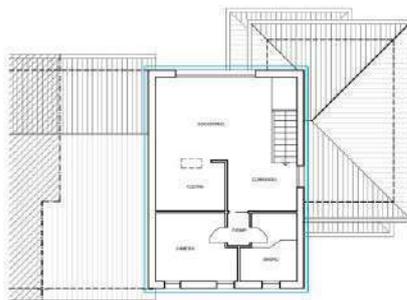
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Unità residenziale di tipo civile

(Particella 623 sub. 8)

Abitazione che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato a destinazione residenziale, con affacci verso nord, est e sud con area scoperta esclusiva.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che l'unità residenziale, in stato manutentivo buono, presenta strutture verticali in muratura, orizzontamenti in laterocemento, copertura a padiglione in legno con manto in coppi, grondaie e pluviali in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo.

Descrizione:

L'accesso all'abitazione avviene al piano terra, dal lato, est su un locale classificato come guardaroba. Dai rilievi effettuati l'unità risulta così composta: al piano terra: guardaroba, lavanderia -c.t., al piano primo: camera matrimoniale, servizio igienico, guardaroba e ripostiglio; al piano secondo: zona giorno composta da cucina e soggiorno, disimpegno, camera e bagno.

Presenta: portoncino d'ingresso blindato; infissi esterni in pvc con vetrocamera; oscuri in alluminio anodizzato; pavimentazione in piastrelle ceramiche al piano terra; scala di collegamento tra i piani terra-primo-secondo in piastrelle (priva di corrimano), pavimentazione in legno ai piani primo e secondo; porte interne in legno tamburato; pareti divisorie interne intonacate e tinteggiate come gli stessi soffitti del piano terra mentre i soffitti dei piani primo e secondo risultano essere in andamento di falda con struttura portante in legno a vista; servizio igienico al piano primo con lavandino, w.c., bidet e doccia con miscelatori di tipo normale, pavimentazione in legno e rivestimento ceramico; servizio igienico al piano secondo con lavandino, w.c., bidet e doccia con miscelatori di tipo normale, pavimentazione in legno e rivestimento ceramico.

I locali sono dotati di impianto citofonico, impianto elettrico, idro-termo-sanitario con riscaldamento a pavimento nei piani primo e secondo, ventil convettore nel bagno al piano primo e predisposizione di radiatori al piano terra con caldaia autonoma a condensazione alimentata a gas metano il tutto in buono stato manutentivo.

L'unità ad uso residenziale alla data del sopralluogo (30/11/2020) così si presentava: ([Allegato 02](#))



Piano terra – ingresso – scala accesso al piano primo



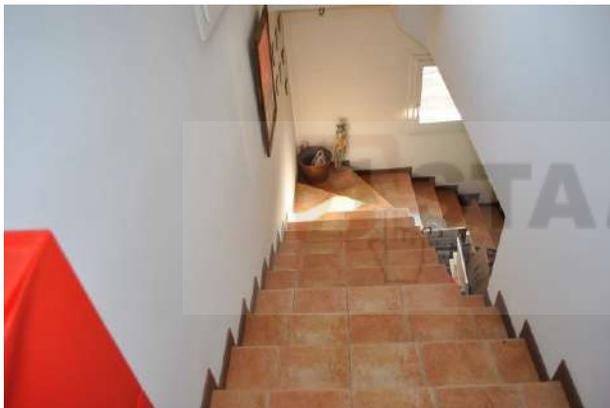
Piano terra – ingresso



Piano terra – lavanderia.c.t.



Piano terra – lavanderia -c.t.



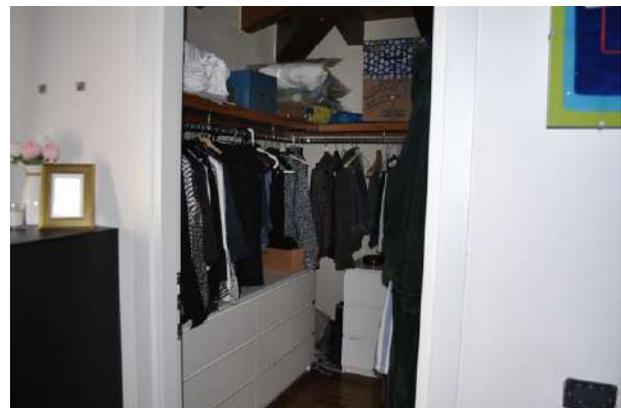
Piano primo-terra – scala collegamento



Piano primo - camera



Piano primo – bagno



Piano terra – guardaroba



Piano primo – camera



Piano primo - camera



Piano secondo-terra – scala di collegamento



Piano secondo – soggiorno



Piano secondo – cucina



Piano secondo - cucina



Piano secondo – cucina-soggiorno



Piano primo - disbrigo



Piano secondo – camera



Piano secondo - camera

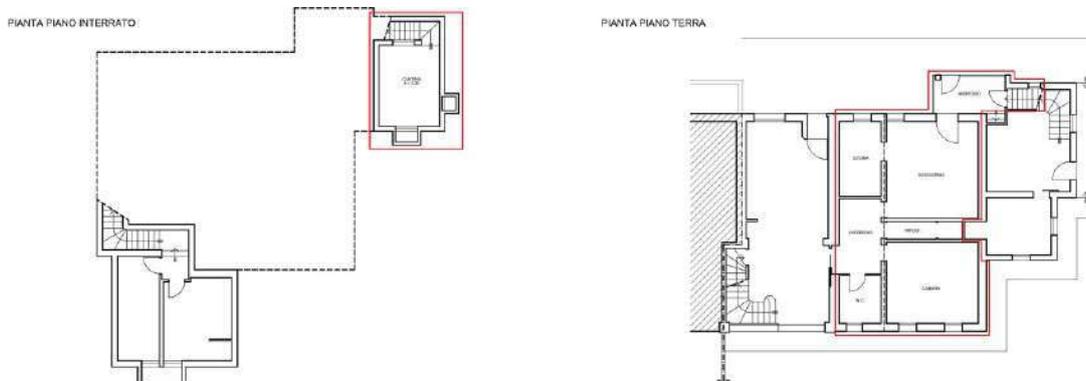


Piano secondo – bagno



Piano secondo – bagno

Unità C (Allegato 05)



Unità residenziale di tipo civile

(Particella 623 parte dei subb. 7 e 8)

Appartamento che si sviluppa ai piani interrato e terra di un fabbricato a destinazione residenziale, con affacci verso nord e sud.

(Si precisa che tale unità è costituita da locali che catastalmente risultano in parte ricadenti nel sub. 7 e in parte nel sub. 8).

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che l'edificio nel quale è stata ricavata l'unità, in stato manutentivo buono, presenta strutture verticali in muratura, orizzontamenti in laterocemento, copertura a due falde in legno con manto in coppi, grondaie e pluviali in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo.

Descrizione:

L'accesso all'abitazione avviene attraverso una veranda in alluminio anodizzato e vetro dalla quale si accede sia all'appartamento che al piano interrato. Dai rilievi effettuati l'unità risulta così distribuita: piano terra composto da soggiorno, cucina, disimpegno bagno e camera; piano interrato composto da una cantina.

Presenta: infissi esterni in pvc con vetrocamera; oscuri in alluminio anodizzato; pavimentazione in piastrelle ceramiche al piano terra e in cls e/o ghiaino al piano interrato; scala di collegamento tra piano terra ed interrato in cls; porte interne in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro (a soffietto quella della cucina); pareti divisorie interne intonacate e tinteggiate come gli stessi soffitti del piano terra (camera con travature a vista non portanti), servizio igienico con lavandino, w.c., bidet e doccia con miscelatori di tipo normale.

In riferimento agli impianti tecnologici (idrico, elettrico, riscaldamento, che risultano comunque in buono stato manutentivo), si sottolinea che l'unità non è autonoma in quanto gli stessi risultano collegati per la parte insistente sul sub. 7 (cucina, corridoio e bagno) con gli impianti di cui alla unità A mentre per la parte insistente sul sub. 8 (soggiorno, ripostiglio camera) con gli impianti di cui alla unità B.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: nulla da segnalare.

L'unità ad uso residenziale alla data del sopralluogo (30/11/2020) così si presentava: ([Allegato 02](#))



Piano terra – ingresso



Piano terra – ingresso



Piano terra – soggiorno



Piano terra – soggiorno



Piano terra – soggiorno



Piano terra – cucina



Piano terra – cucina



Piano terra – disbrigo



Piano terra – disbrigo



Piano terra – bagno



Piano terra – camera



Piano terra – camera

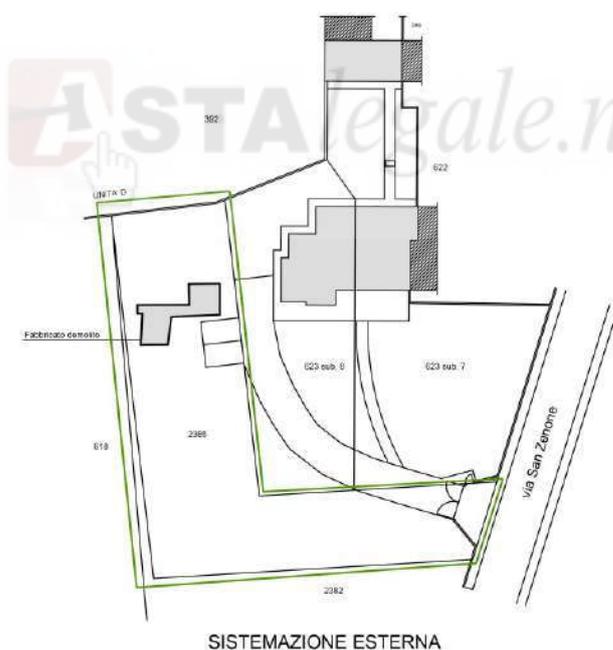


Piano terra-interrato – scala di collegamento



Piano interrato - cantina

Unità D ([Allegato 05](#))



Unità destinata a deposito (Particella 2385)

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il deposito, destinato alla cura dell'area verde pertinenziale al fabbricato, risulta essere stato demolito. Si rileva la presenza di un annesso di dimensioni inferiori e in precario stato (facilmente rimovibile) che presenta strutture verticali in ferro, da considerarsi provvisorie e tamponamenti/orizzontamenti in pannelli di legno con copertura in onduline. Il volume non presenta alcun tipo di pavimentazione.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: vista la precarietà della struttura si ritiene che la stessa debba essere demolita.

L'unità ad uso deposito alla data del sopralluogo (30/11/2020) così si presentava: ([Allegato 02](#))



Vista da nord-ovest
Deposito su particella 2385



Vista da sud-ovest
Deposito su particella 2385

Alla luce di quanto descritto in precedenza, nonostante il sopralluogo abbia evidenziato:

- la presenza di n. 3 unità abitative (unità A, unità B, unità C) come sopra descritte;
- l'assenza del deposito censito catastalmente con la particella n. 2385 e la presenza di un annesso in precario stato (unità D);

considerato che catastalmente le unità risultano diversamente identificate rispetto allo stato rilevato (vedasi planimetrie catastali nelle quali risultano n. 2 unità abitative diversamente individuate sia dai riferimenti catastali (sub. 7 e sub. 8) che in termini di proprietà) e che gli impianti tecnologici rispecchiano in pieno la suddivisione catastale, nel proseguo della corrente relazione i beni saranno valutati come un unico lotto considerata la promiscuità dell'area esterna che non permette l'individuazione di aree strettamente pertinentziali e la maggiore appetibilità degli stessi che ne deriva da una vendita indivisa. Il valore di mercato sarà comunque calcolato separatamente in relazione all'identificazione catastale in virtù del diverso titolo di proprietà dei beni e sarà determinato dalla somma dei valori ottenuti.

Certificazione energetica:

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'appartamento, perché il fabbricato di cui fa parte è stato realizzato anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto si è provveduto alla stesura della stessa e la documentazione è stata inviata agli organi competenti.

Relativamente all'immobile identificato con il sub. 7 il codice identificativo prodotto è il n. 3066/2021 valido fino al 15/01/2031 redatto dall'ing. Mirco Pizzolato di Caerano di San Marco (TV) e la classe energetica attribuita risulta la "D", con un valore di prestazione energetica globale pari a 136,70 kWh/m²anno. ([Allegato 09](#))

Relativamente all'immobile identificato con il sub. 8 il codice identificativo prodotto è il n. 3081/2021 valido fino al 215/01/2021 redatto dall'ing. Mirco Pizzolato di Caerano di San Marco (TV) e la classe energetica attribuita risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 258,40 kWh/m²anno. ([Allegato 09](#))

L4.02 STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 10/02/2019 gli immobili censiti al Catastato Fabbricati oggetto di pignoramento, di seguito descritti, risultano così intestati:

Comune di Rossano Veneto (VI) - Catasto Fabbricati – Foglio 3

Particella n. 623 – sub. 7 – via San Zenone n. 56 – piano: S1-T-1 – Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 9 vani – Superficie Catastale Totale 259 m² - Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte 229 m² – Rendita: Euro 790,18.

Intestato a:

n. () il (C.F.)
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ([Allegato 03](#))

Variazioni storiche:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2012 protocollo n. VI0062740 in atti dal 29/03/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9195.1/2012);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2008 protocollo n. VI0370461 in atti dal 30/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17941.1/2008);
- VARIAZIONE del 30/10/2007 protocollo n. VI0426971 in atti dal 30/10/2007 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31844.1/2007).

Comune di Rossano Veneto (VI) - Catasto Fabbricati – Foglio 3

Particella n. 623 – sub. 8 – via San Zenone n. 56 – piano: S1-T-1-2 – Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 10 vani – Superficie Catastale Totale 245 m² - Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte 219 m² – Rendita: Euro 877,98.

Intestato a:

n. () il (C.F.) usufrutto per 1/1;
n. () il (C.F.) nuda
proprietà per 1/1. ([Allegato 03](#))

Variazioni storiche:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/03/2012 protocollo n. VI0062742 in atti dal 29/03/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9196.1/2012);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2008 protocollo n. VI0370461 in atti dal 30/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17941.1/2008);
- VARIAZIONE del 30/10/2007 protocollo n. VI0426971 in atti dal 30/10/2007 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31844.1/2007).

Comune di Rossano Veneto (VI) - Catasto Fabbricati – Foglio 3

Particella n. 2385 – via San Zenone SNC – piano: T – Categoria: C/2 – Classe: 1 – Consistenza: 20 m² – Superficie Catastale Totale 128 m² – Rendita: Euro 24,79.

Intestato a:

n. () il (C.F.) usufrutto per 1/1;
n. () il (C.F.) nuda
proprietà per 1/1. ([Allegato 03](#))

Variazioni storiche:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2008 protocollo n. VI0370461 in atti dal 30/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17941.1/2008);
- COSTITUZIONE del 30/10/2007 protocollo n. VI0426967 in atti dal 30/10/2007 COSTITUZIONE (n. 6173.1/2007).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: i dati risultano conformi a quanto riportato nelle visure catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa: le planimetrie agli atti depositate presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza in data 20/12/2001 non risultano conformi allo stato rilevato in quanto:

- relativamente alle unità a destinazione residenziale, sono state realizzate variazioni nelle aperture interne e nelle destinazioni d’uso dei locali al piano terra atte a realizzare una terza unità abitativa ricadente in parte nell’immobile di cui al foglio 3, mappale n. 623 sub. 7 e in parte nell’immobile di cui al foglio 3, mappale n. 623 sub. 8;
- relativamente all’unità destinata a deposito si rileva che lo stesso risulta essere stato demolito.

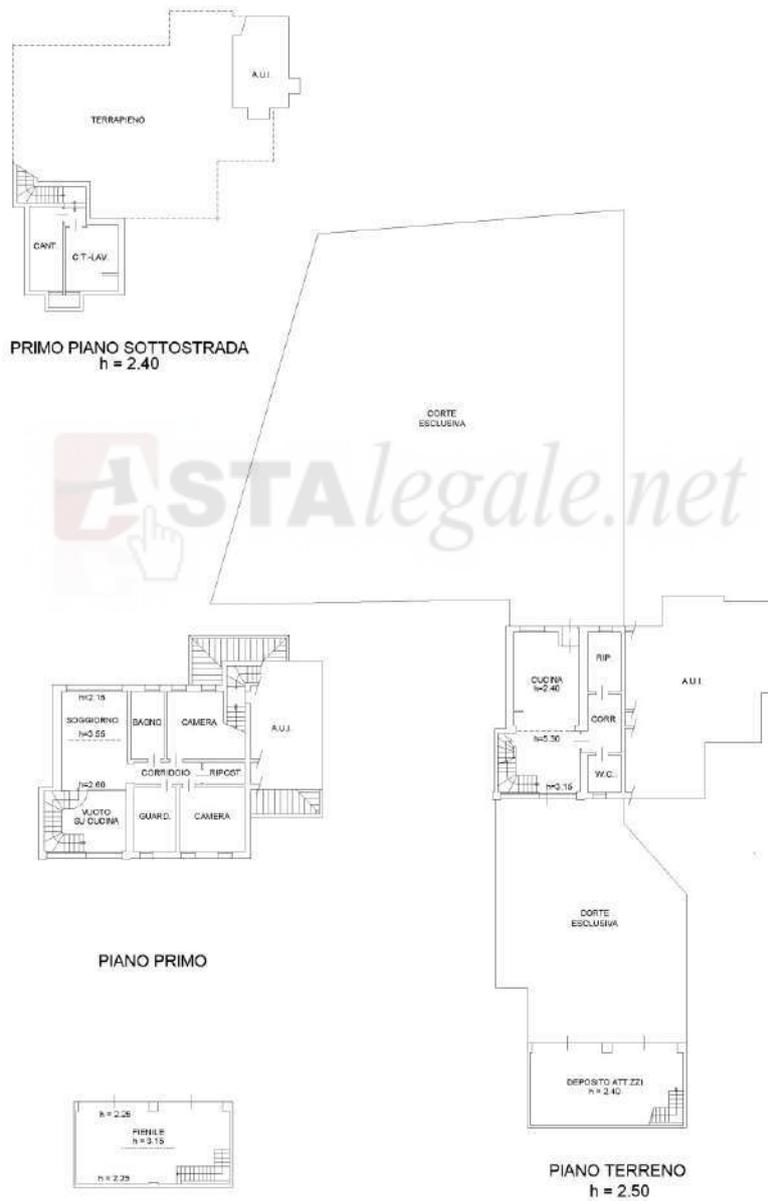
Costi regolarizzazione:

- Catasto Terreni – Pratica Pregeo – Tipo Mappale per demolizione totale fabbricato (deposito particella n. 2385);
- Catasto Fabbricati – Pratica DOCFA – soppressione unità censita;
- Catasto Fabbricati – Pratica DOCFA – costituzione di area urbana esistente.

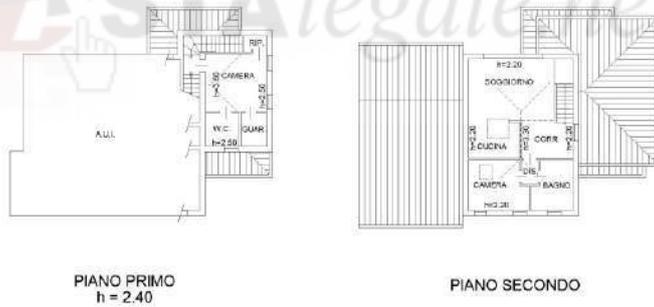
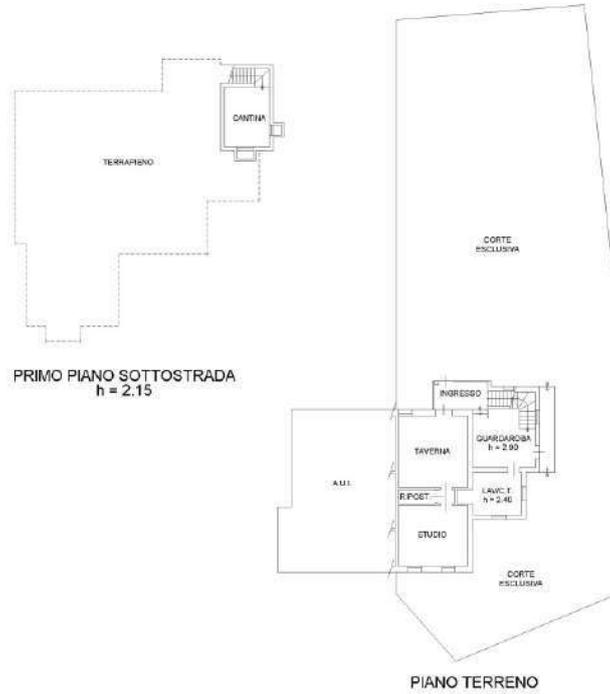
Costo preventivato: Euro 1.800,00 onnicomprensivo.

PLANIMETRIE CATASTALI ([Allegato 03](#))

Abitazione (particella 623 – sub. 7)



Abitazione (particella 623 – sub. 8)



Deposito (particella 2385)



Confini:Particella n. 623 sub. 7

Al piano interrato (in senso orario N-E-S-O): parete perimetrale (N., E., S. e O.);

al piano terra (in senso orario N-E-S-O): mappale n. 2385 (N.), corte esclusiva e parete divisoria con altra unità (sub. 8) e mappale. 392 (E.), mappali n. 1171 e 622 (S.), mappale n. 622 e strada pubblica Via San Zenone (O.);

al piano primo (in senso orario N-E-S-O): parete perimetrale (N.), parete divisoria con altra unità (sub. 8) e parete divisoria (E.), pareti perimetrali (S. e O.).

Particella n. 623 sub. 8

Al piano interrato (in senso orario N-E-S-O): parete perimetrale (N., E., S. e O.);

al piano terra (in senso orario N-E-S-O): mappale n. 2385 (N. e E.), mappale n. 392 (S.), corte esclusiva e parete divisoria con altra unità (sub. 8) (O.);

al piano primo (in senso orario N-E-S-O): parete perimetrale (N., E. e S.), parete divisoria con altra unità (sub. 8) e parete perimetrale (O.);

al piano secondo (in senso N-E-S-O): parete perimetrale (N., E., S. e O.).

Particella n. 2385

in senso orario N-E-S-O: mappale n. 2382 (N. e E.), mappale n. 392 e 623 (S.), mappale n. 623 e strada pubblica Via San Zenone (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale.

Da tale sovrapposizione non sono emerse difformità. ([Allegato 01](#))

L4.03 REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato 08](#)):

Il complesso edilizio fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 115/88 – Prot. n. 5630/88 del 13/09/1988 per “CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN VANO DA AGRICOLO AD ARTIGIANALE IN UN FABBRICATO RURALE”;
- CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 187/89 – Prot. n. 5630/88 del 20/01/1989 per “VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA C.E. N. 115/88 PER ABBASSAMENTO DELLA QUOTA DEL PAVIMENTO IN ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI SANITARIE”;
- CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 691 – PRATICA EDILIZIA N. 278/91 del 21/03/1992 per “CHIUSURA DI UN PORTICO”;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA URBANISTICA n. 37 – Prot. n. 4016 del 08/02/1993 per “le opere abusive di superficie destinata a deposito, pollaio e legnaia”;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA URBANISTICA n. 38 – Prot. n. 4761 del 09/02/1993 per “le opere abusive di cambio di destinazione d'uso da portico a soggiorno e ad ingresso”;

- CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 1054 – PRATICA EDILIZIA N. 198/93 del 19/01/1994 per “RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE CON ANNESSO”;
- CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 1508 – PRATICA EDILIZIA N. 128/95 del 02/04/1996 per “DEMOLIZIONE DI PERTINENZE RESIDENZIALI CON RECUPERO VOLUMETRICO PER RICOSTRUZIONE”;
- CONCESSIONE EDILIZIA per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia N. 2053 – PRATICA EDILIZIA N. 85/96 del 19/04/1999 per “SANATORIA PER VARIANTI INTERNE E PROSPETTICHE CON AMPLIAMENTO INTERRATO E CAMBIO D'USO DI UN VANO ARTIGIANALE IN RESIDENZIALE”;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' del 03/09/2001 per OPERE INTERNE;

Situazione urbanistica:

Lo strumento di pianificazione generale comunale vigente nel Comune Rossano Veneto (VI), è il Piano Regolatore Comunale – PIANO DEGLI INTERVENTI approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 in data 10/04/2014 e successive varianti; l'area in cui insiste il corrente Lotto 4 è classificata dal vigente Piano degli Interventi – Variante n. 9, nel modo seguente:

Particella 623:

“In parte C1.2/27” - Riferimento articolo delle N.T.A.: n. 17.

Parte di territorio totalmente o parzialmente edificata.

In questa zona il piano si attua mediante intervento di edilizia diretto.

- Zona omogenea tipo C1.2 n. 27;
- Superficie fondiaria: 13.370 m²;
- Destinazione d'uso principale: residenziale;
- Metodo d'intervento: diretto;
- Indice di edificabilità: fondiario 0,80 mc/mq.;
- Altezza massima: 7,50 ml.;

“In parte verde privato” - Riferimento articolo delle N.T.A.: n. 28.

Riguarda le zone, anche parzialmente compromesse da manufatti edilizi che, per il particolare rapporto con il contesto edificato e/o per caratteristiche ambientali, richiedono rispetto assoluto. In tali aree sono ammessi il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione in aumento del volume. [...] È fatto obbligo di conservare piante di alto fusto ed essenze pregiate, con la sostituzione delle piante morte con altre di pari essenza.

In tutti gli interventi che comportino la messa a dimora di specie arboree, compresa la realizzazione di giardini privati, dovranno essere utilizzate le essenze tipiche indicate nel Prontuario. [...]

Particella 2385:

“Per intero C1.2/27” - Riferimento articolo delle N.T.A.: n. 17.

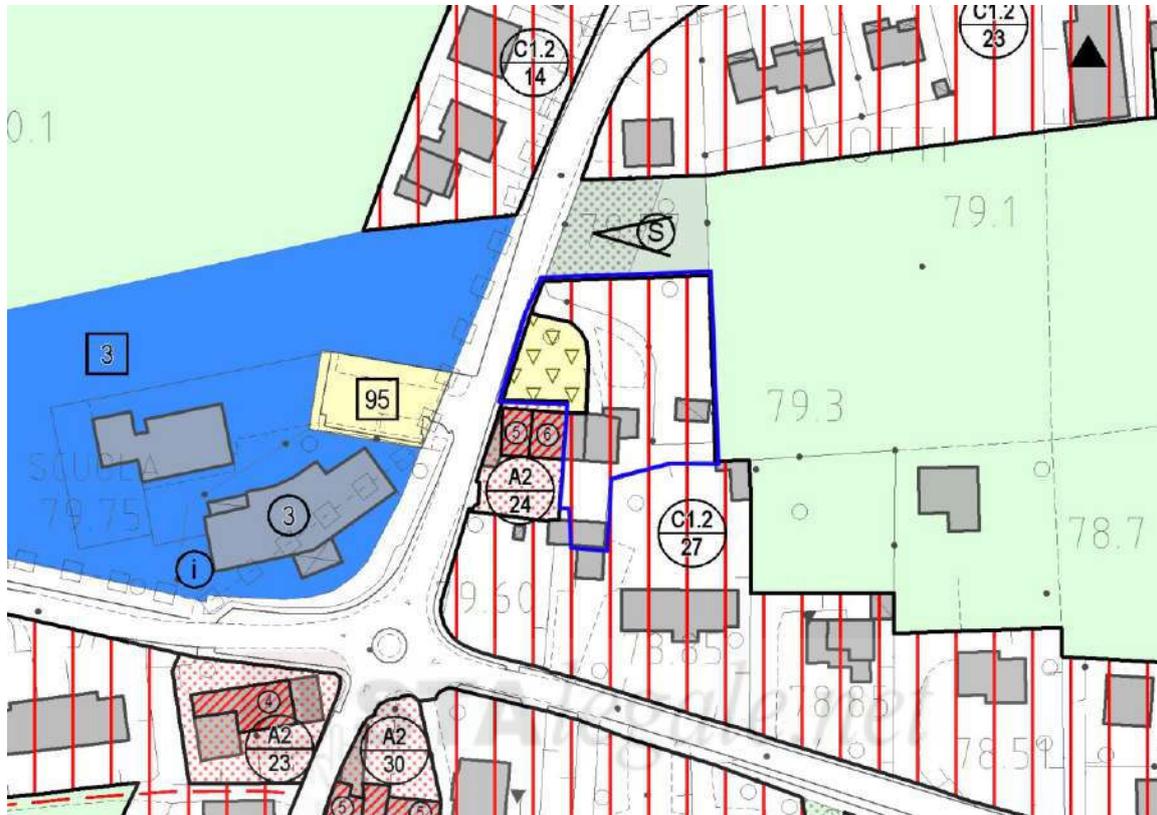
Parte di territorio totalmente o parzialmente edificata.

In questa zona il piano si attua mediante intervento di edilizia diretto.

- Zona omogenea tipo C1.2 n. 27;
- Superficie fondiaria: 13.370 m²;
- Destinazione d'uso principale: residenziale;
- Metodo d'intervento: diretto;
- Indice di edificabilità: fondiario 0,80 mc/mq.;
- Altezza massima: 7,50 ml.;

Vedasi C.D.U.. ([Allegato 08](#))

**Stralcio Tavola P.I. – N. 2/A – Cartografia di Piano – Tavola nord
(fuori scala)**



Abitabilità e agibilità ([Allegato 07](#))

CERTIFICATO DI ABITABILITA' prot. n. 3197 del 28/02/2003 - abitabilità parziale per DEMOLIZIONE DI PERTINENZE RESIDENZIALI CON RECUPERO VOLUMETRICO PER RICOSTRUZIONE E SUCCESSIVA RICHIESTA DI SANATORIA PER VARIANTI INTERNE E PROSPETTICHE CON AMPLIAMENTO INTERRATO E CAMBIO D'USO DI UN VANO ARTIGIANALE IN RESIDENZIALE (Foglio 3 -mappale 623 sub 5)

Si precisa che il Certificato di agibilità, rilasciato in data 28/02/2003 per l'unità immobiliare censita al Foglio 3 mappale n. 623 sub. 5 (originaria dell'attuale sub. 7), riguarda tutti i locali residenziali dell'attuale sub. 7 e la porzione ovest del deposito e del fienile ad esso annessi. L'Unità abitativa identificata dalla particella 623 sub. 8 risulta priva del certificato di agibilità.

Abusi:

In sede di sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità nelle aperture interne e nelle destinazioni d'uso dei locali al piano terra, tali variazioni hanno consentito la realizzazione di un'ulteriore unità abitativa realizzata parzialmente all'interno dell'unità di cui al sub. 7 e parzialmente all'interno dell'unità di cui al sub. 8, come già rilevato sia nelle descrizioni iniziali che nel paragrafo riferito alle difformità catastali.

Il deposito allibrato catastalmente al N.C.E.U. i Rossano Veneto, Foglio 3, Mappale n. 2385, inoltre, risulta essere stato demolito.

Ripristino stato catastale e urbanistico (particella 623 sub 7 e sub. 8):

Il ripristino dello stato autorizzato rilevabile sia dalle planimetrie catastali depositate presso l'Agazia del Territorio di Vicenza relative alla particella 623 sub 7 e sub. 8 che dalle documentazioni grafiche che risultano parte integrante delle pratiche urbanistiche autorizzate e presenti presso i competenti uffici del Comune di Rossano Veneto comporta la chiusura di n. 4 porte di collegamento e l'apertura di n. 4 porte di collegamento.

Il costo complessivo per la realizzazione di detti interventi può essere quantificato in Euro 4.000,00.

Demolizione (particella 2385):

La regolarizzazione urbanistica comporta la presentazione di una pratica edilizia (S.C.I.A. in sanatoria) per la demolizione di fabbricato - opere già realizzate.

E' inoltre necessaria la regolarizzazione catastale che documenti la demolizione di fabbricato.

Infine l'abuso relativo al deposito (destinato alla cura dell'area verde) comporta un'operazione esclusivamente esecutiva.

Costi preventivati:

- ripristino dello stato autorizzato (particella 623 sub 7 e sub. 8):
spesa quantificabile in Euro 4.000,00 onnicomprensivo.

- regolarizzazione urbanistica (**particella 2385**)
spesa quantificabile in Euro 3.000,00 comprensiva di pratica edilizia redatta da tecnico abilitato, sanzioni amministrative, bolli e quant'altro previsto;

- regolarizzazione castale (**particella 2385**)
spesa quantificabile in Euro 1.800,00 comprensiva di pratica catastale redatta da tecnico abilitato, bolli e quant'altro previsto;

- **operazione di demolizione manufatto precario insistente sulla particella 2385**
Lavoro quantificabile in Euro 1.200,00 onnicomprensivo.

L4.04 VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI

Vengono di seguito riportate le tabelle riepilogative riportanti i dati relativi ai n. 3 comparabili considerati oltre al subject, integralmente forniti nell'[Allegato 12](#):

COMPARABILE A	
Ubicazione	Comune di Rossano Veneto - Quartiere Giovanni Cecchele n. 12
Descrizione	Abitazione a schiera sviluppata su tre piani (interrato, terra e primo) con corte esclusiva e garage al piano interrato.
Dati catastali	Foglio 3 - m.n. 1356 - sub. 1 e 7.
Atto di provenienza	Compravendita - Notaio Maffei Michele di Carmignano di Brenta rep. 1411 - racc. 1150 del 28/01/2020
Prezzo di vendita	Euro 190.000,00

COMPARABILE B	
Ubicazione	Comune di Rossano Veneto - Quartiere Vittorio Veneto n. 7.
Descrizione	Fabbricato ad uso abitativo con pertinenziale garage e corte esclusiva distribuito su tre piani (interrato, terra e primo).
Dati catastali	Foglio 3 - m.n. 1548 - sub. 2 e 3.
Atto di provenienza	Compravendita - Notaio Zampaglione Valeria di Bassano del Grappa - rep. 115 - racc. 89 del 10/09/2020.
Prezzo di vendita	Euro 140.000,00

COMPARABILE C	
Ubicazione	Comune di Rossano Veneto - via Degli Alpini n. 15.
Descrizione	Unità residenziale con annessa area scoperta esclusiva distribuita su n. 3 piani (interrato, terra e primo)
Dati catastali	Foglio 3 - m.n. 221 - sub. 3 e sub. 12.
Atto di provenienza	Compravendita - Notaio Silvia Artoni di Rosà rep. 3630 - racc. 2783 del 27/03/2019
Prezzo di vendita	Euro 212.000,00

SUBJECT (sub. 7)	
Ubicazione	Comune di Rossano Veneto - via San Zenone n. 56
Descrizione	Abitazione distribuita su tre piani (interrato, terra e primo) con corte esclusiva
Dati catastali	Foglio 3 - m.n. 623 - sub. 7.
Valore di stima	Euro 256.700,00

SUBJECT (sub. 8 – m.n. 2385)	
Ubicazione	Comune di Rossano Veneto - via San Zenone n. 56
Descrizione	Abitazione distribuita su quattro piani (interrato, terra, primo e secondo) con corte esclusiva e attiguo appezzamento di terreno
Dati catastali	Foglio 3 - m.n. 623 - sub. 8 e m.n. 2385
Valore di stima	Euro 279.900,00

L'analisi dei valori medi relativi alle precedenti aggiudicazioni elaborata attraverso i dati forniti da ASTALEGALE, che non sempre riportano tutti i dati necessari per cui sono state considerate n. 14 aggiudicazioni, ([Allegato 13](#)) ha portato ai seguenti risultati:

VALORE MINIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 130,00	64%
VALORE MEDIO DI AGGIUDICAZIONE	€ 419,00	65%
VALORE MASSIMO DI AGGIUDICAZIONE	€ 550,00	80%

Lo studio dei Geometri pubblicato sul sito del Tribunale relativo alle aggiudicazioni – trasferimenti nell’anno 2017 per le esecuzioni immobiliari, ha rilevato che il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore stimato è del 44,08% per tutte le categorie di immobili analizzate, del 47,0% per le unità appartenenti alla categoria A/2 e del 32,0% per le unità appartenenti alla categoria C/2.

Per quanto concerne il comune di Rossano Veneto il rapporto medio tra prezzo di aggiudicazione e valore stimato è del 49,64% con una media del numero degli esperimenti di vendita pari a 3,87.

L4.05 VALORE E VENDIBILITA’

Consistenza:

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” emanate dall’Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell’unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi e sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml. 1,70, non collegati direttamente con l’unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell’unità principale servita (1).
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell’unità principale servita (2).
- 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell’unità principale servita (3).

Determinazione superficie Commerciale

Particella 623 sub. 7

Piano	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq.)
Interrato (cantina/c.t.)	35,00	0,50	17,50
Terra (abitazione)	82,25	1,00	82,25
(accessori – deposito)	54,00	0,50	27,00
(corte esclusiva (1))	264,05	0,16	42,25
(corte esclusiva (2))	450,05	0,10	45,05
Primo (abitazione)	110,95	1,00	110,90
(accessori – deposito)	52,70	0,50	26,35
		Totale	351,30

Particella 623 sub. 8 e particella n. 2385

Piano	Sup. lorda (mq.)	Coefficiente	Sup. commerciale (mq.)
Interrato (cantina/c.t.)	16,30	0,50	8,15
Terra (abitazione)	99,50	1,00	99,50
(corte esclusiva (1))	234,85	0,16	37,58
(corte esclusiva (2))	704,55	0,10	70,45
(corte esclusiva (3))	590,00	0,05	29,50
Primo (abitazione)	41,40	1,00	41,40
Secondo (abitazione)	85,80	1,00	85,80
Totale			372,38

Metodo di valutazione:

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

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

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

Le tabelle utilizzate per determinare l’attuale valore di mercato dell’immobile oggetto della procedura sono riportate nell’[Allegato 12](#).

Valore di mercato attribuito:

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto costituiti da:

- unità abitativa distribuita tra i piani interrato, terra e primo con annesso deposito distribuito tra i piani terra e primo con area scoperta pertinenziale censita al Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella 623, Sub. 7 si è ottenuto il valore di mercato pari a Euro 256.681,44 che si arrotonda a **Euro 256.700,00**;
- unità abitativa distribuita tra i piani interrato, terra, primo e secondo con area scoperta pertinenziale censita al Catasto Fabbricati, Foglio 3, Particella 623, Sub. 8 e Particella 2385 si è ottenuto il valore di mercato pari a Euro 279.898,24 che si arrotonda a **Euro 279.900,00**.

Come in precedente indicato nel paragrafo 4.01 i beni vengono quindi valutati come un unico lotto considerata la promiscuità dell’area esterna che non permette l’individuazione di aree strettamente

pertinenziali e la maggiore appetibilità degli stessi che ne deriva da una vendita indivisa. Il valore di mercato viene comunque calcolato separatamente in relazione all'identificazione catastale in virtù del diverso titolo di proprietà dei beni come segue:

- Particella 623, Sub. 7 - valore di mercato **Euro 256.700,00**
diritto pignorato: piena proprietà per l'intero;

Particella 623, Sub. 8 e Particella 2385 - valore di mercato **Euro 279.900,00**
diritto pignorato: nuda proprietà per l'intero;

Valore di mercato in quota all'usufruttuaria e alla nuda proprietaria:

Secondo le tabelle riferite all'anno 2020 pubblicate in G.U. n. 304 del 30/12/2019, poiché l'età dell'usufruttuaria signora _____, nata a _____ il _____ – C.F.

_____, è di anni 83, il valore da applicare all'usufrutto è pari al 20% dell'intero.

Pertanto, relativamente ai beni di cui alla Particella 623, Sub. 8 e alla Particella 2385 i valori in quota all'usufruttuaria e alla nuda proprietaria sono i seguenti:

Valore di mercato in capo all'usufruttuaria:

Valore di mercato attribuito x 20% = Euro 279.900 x 20% = Euro 5.980,00;

Valore di mercato in capo alla nuda proprietaria:

Valore di mercato attribuito x 80% = Euro 279.900,00 x 80% = **Euro 223.920,00.**

Valore di mercato dei beni di cui al lotto 4 in funzione dei diritti pignorati:

- **Particella 623, Sub. 7**

Diritto pignorato: piena proprietà

valore del diritto pignorato: **Euro 256.700,00**

- **Particella 623, Sub. 8 e alla Particella 2385**

Diritto pignorato: piena nuda proprietà per l'intero

..Valore del diritto pignorato: **Euro 223.920,00**

Valore del lotto 4:

Euro 256.700,00 + Euro 223.920,00 = Euro 480.620,00.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Al valore sopra calcolato, riferito alla quota pignorata della sola nuda proprietà, è ragionevole ipotizzare, in quanto vendita forzata, una riduzione del valore (Valore di Mercato in capo alla nuda proprietaria) del 15%, pari a **Euro 72.093,00.**

Spese condominiali

Gli immobili non sono costituiti in condominio.

Riepilogo voci in detrazione:

Adeguamento e correzioni della stima		-€ 72.093,00
Ripristino stato catastale e urbanistico (particella 623 sub 7 e sub. 8):		-€ 4.000,00
Regolarizzazione urbanistica (particella 2385)		-€ 3.000,00
Regolarizzazione catastale (particella 2385)		-€ 1.800,00
Demolizione manufatto precario insistente sulla particella 2385		-€ 1.200,00
	Totale	-€ 82.093,00

Prezzo base d'Asta

della piena proprietà (particella 603 – sub. 7) e

della nuda proprietà (particella 603 – sub. 8 e particella 2385):

Euro 480.620,00 - Euro 82.093,00 = Euro 398.527,00,00

che si arrotondano ad **Euro 398.500,00,00 (trecentonovantottomilacinquecento/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi: //

Giudizio di vendibilità': sufficiente, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare.

Possibili interessati: non sono noti i possibili acquirenti.

Forme di pubblicità: -) pubblicazione sui siti internet specializzati quali "Astalegale" e "Aste On Line" e su quello del Tribunale di Vicenza; -) pubblicazione su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

L4.06 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta così occupato:

- Mapp. n. 623 sub. 7: occupato dalla Sig.ra _____ e dalla sua famiglia in qualità di proprietaria;
- Mapp. n. 623 sub. 8: occupato dalla Sig.ra _____ e dalla sua famiglia, figlia della proprietaria e nipote dell'usufruttuaria, senza titolo di occupazione;
- Mapp. N. 623, parte del sub. 7 e parte del sub. 8: _____, madre della proprietaria del sub. 7 e usufruttuaria del sub. 8.

([Allegato 11](#))

Locazione: no

Comodato: no

Assegnazione al coniuge: no

Affitto azienda: no

Altro: no

Sine titolo: si, per la porzione di mappale n. 623 sub. 8 utilizzata dalla Sig.ra e
dalla sua famiglia e per la porzione di mappale n. 623 sub. 7 utilizzata dalla Sig.ra .

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

Canone di locazione: no

L4.07 VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: relativamente al mapp. N. 623 - sub. 8 e del mapp. N. 2385 usufrutto a favore della signora , madre della proprietaria.

Servitù: no.

Convenzioni urbanistiche: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri: no.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: le unità non risultano costituite in condominio.

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

L4.08 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto del debitore:

19/12/2007 – Atto di donazione accettata rogato dal Notaio Dott. Alessandro Todescan in data 19/12/2007 ai nn. 184.414 di repertorio e 40.587 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria di Bassano del Grappa in data 07/01/2008 ai nn. 126 di R.G. e 98 di R.P.

([Allegato 10](#))

Regime patrimoniale:

l'esecutata risulta di Stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, come da certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Rossano Veneto in data 31/07/2020.

([Allegato 11](#))

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

(dal 04/09/1994 al 19/12/2007) l'immobile risultava intestato a _____, nato a _____, () il _____ C.F. _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà; in forza di Ricongiungimento di usufrutto in morte della Sig.ra _____.

(dal 19/12/1969 al 04/09/1994) l'immobile risultava intestato a _____, nato a _____, () il _____ C.F. _____, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, e _____, nata _____ il _____, per la quota di 1/1 di usufrutto; in forza di Denuncia di Successione in morte del Sig. _____, deceduto il _____. Denuncia di successione n. 80 Vol. 330 del 23/03/1970, trascritta presso la Conservatoria di Bassano del Grappa in data 01/06/1970 ai nn. 2.005 di R.G. e 1.764 di R.P. – Successione testata, testamento pubblico del 10/06/1968 al n. 676 di repertorio del Notaio Dott. Ziliotto di Bassano del Grappa.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni:

Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa il 19/12/2018 ai n.ri 13004 R.G. – 9069 R.P. – Presentazione n. 19 - Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili - in data 26/10/2018 – Ufficiale Giudiziario – sede Vicenza - Rep.n. 6463/2018,

a favore di

CENTROVENETO BASSANO BANCA Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Longare (VI) (C.F. 01405390244),

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro

_____ n. Bassano del Grappa il _____ – C.F. _____

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 Immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati - Foglio 3

– Particella 623 – Subalterno 8 – Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – Consistenza 10 vani – indirizzo VIA SAN ZENONE – N. civico 56;

– Particella 2385 – Subalterno – Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO – Consistenza 20 metri quadrati – indirizzo VIA SAN ZENONE – N. civico.

a favore di

CENTROVENETO BASSANO BANCA Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Longare (VI) (C.F. 01405390244),

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro

_____ n. _____ il _____ – C.F. _____

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 Immobili:

Unità negoziale n. 2

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati - Foglio 3

– Particella 623 – Subalterno 7 – Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – Consistenza 9 vani – indirizzo VIA SAN ZENONE – N. civico 56;

Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa il 06/08/2014 ai n.ri 5987 R.G. – 859 R.P – Presentazione n. 64., derivante da Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 09/07/2014 Rep. n. 3104, Capitale Euro 465.000,00, Interessi Euro 25.000,00, Spese Euro 10.000,00, Totale Euro 500.000,00 - a favore di BANCA DI ROMANO E S. CATERINA – CREDITO COOPERATIVO (VI) SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Romano d'Ezzelino – Codice fiscale 00913510244 – Domicilio ipotecario eletto C/O AVV. BAGGIO, BASSANO, CONTRA' RIVOLTELLA BASSA, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro

n.

– C.F.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati - Foglio 3

– Particella 623 – Subalterno 8 – Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – Consistenza 10 vani – indirizzo VIA SAN ZENONE – N. civico 56;

– Particella 2385 – Subalterno – Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO – Consistenza 20 metri quadrati – indirizzo VIA SAN ZENONE – N. civico.

a favore di

CENTROVENETO BASSANO BANCA Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Longare (VI) (C.F. 01405390244),

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

contro

n.

il

– C.F.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

Immobili:

Unità negoziale n. 2

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati - Foglio 3

– Particella 623 – Subalterno 7 – Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – Consistenza 9 vani – indirizzo VIA SAN ZENONE – N. civico 56.

Ipoteca giudiziale iscritta a Bassano del Grappa il 13/11/2015 ai n.ri 8357 R.G. – 1410 R.P – Presentazione n. 4., derivante da Decreto Ingiuntivo – Atto giudiziario del Tribunale di Padova in data 01/08/2013 Rep. n. 7684/2013, Capitale Euro 40.000,00, Totale Euro 45.000,00

a favore di F.LLI BELTRAME S.P.A. con sede in Padova – Codice fiscale 00299550285 – Domicilio ipotecario eletto via N. TOMMASEO 68

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1 contro

n.

il

– C.F.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di NUDA PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati - Foglio 3

– Particella 2385 – Subalterno – Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO – Consistenza 20 metri quadrati – indirizzo VIA SAN ZENONE – N. civico.

– Particella 623 – Subalterno 8 – Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – Consistenza 10 vani – indirizzo VIA SAN ZENONE – N. civico 56;

relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1
contro

n. il – C.F.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Immobili:

Unità negoziale n. 2

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati - Foglio 3

– Particella 623 – Subalterno 7 – Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE – Consistenza 9
vani – indirizzo VIA SAN ZENONE – N. civico 56.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

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

Dalla data del 09/01/2019 a cui fa fede la documentazione storico-ventennale – certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 del notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, a tutto il 28/12/2020 la situazione risulta aggiornata come da visura eseguita dallo scrivente.

[\(Allegato 04\)](#)

L4.09 VALORE LOTTO N. 4

Composizione Lotto N. 4:

Comprende le seguenti unità censite al Catasto Fabbricati – Comune di Rossano Veneto – Foglio 3 così identificate:

- unità abitativa distribuita tra i piani interrato, terra e primo con annesso deposito distribuito tra i piani terra e primo con area scoperta pertinenziale (Particella 623, Sub. 7);
- unità abitativa distribuita tra i piani interrato, terra, primo e secondo con area scoperta pertinenziale (Particella 623, Sub. 8 e Particella 2385).

Valore Lotto N. 4

Sulla base dei criteri estimativi esposti in relazione si sono ottenuti i seguenti valori in funzione dei diritti pignorati:

- Particella 623, Sub. 7

Diritto pignorato: piena proprietà

valore del diritto pignorato: **Euro 256.700,00**

- Particella 623, Sub. 8 e alla Particella 2385

Diritto pignorato: piena nuda proprietà per l'intero

..Valore del diritto pignorato: **Euro 223.920,00**

Valore del Lotto N. 4:

Euro 256.700,00 + Euro 223.920,00 = Euro 480.620,00.

Prezzo base d'Asta del lotto 4 Euro 398.500,00

L4.10 OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: il sopralluogo ha evidenziato:

- la presenza di n. 3 unità abitative (unità A, unità B, unità C);
- l'assenza del deposito censito catastalmente con la particella n. 2385 e la presenza di un annesso in precario stato (unità D).

Catastalmente le unità risultano diversamente identificate rispetto allo stato rilevato e gli impianti tecnologici rispecchiano in pieno la suddivisione catastale.

I beni sono stati valutati come un unico lotto.

Il valore di mercato è stato calcolato in relazione all'attuale identificazione catastale (in virtù del diverso titolo di proprietà dei beni) ed è determinato dalla somma dei valori ottenuti.

Bassano del Grappa, 23.01.2021

L'esperto estimatore - dott. arch. Michele Sette



ALLEGATI:

E603-18-01	<u>Individuazione immobile - sovrapposizione foto satellitare - estratto mappa catastale</u>
E603-18-02	<u>Documentazione fotografica</u>
E603-18-03	<u>Documentazione catastale</u>
E603-18-04	<u>Documentazione ipo-catastale</u>
E603-18-05	<u>Stato rilevato – restituzione grafica</u>
E603-18-06	<u>Stato rilevato – individuazioni unità immobiliari</u>
E603-18-07	<u>Documentazione edilizia</u>
E603-18-08	<u>Documentazione urbanistica</u>
E603-18-09	<u>Attestati di Prestazione Energetica</u>
E603-18-10	<u>Titolo di proprietà</u>
E603-18-11	<u>Atti e certificati anagrafici</u>
E603-18-12	<u>Tabelle - determinazione valore immobile - Market Comparison Approach (MCA)</u>
E603-18-13	<u>Analisi valori medi precedenti aggiudicazioni – Tabelle ASTALEGALE</u>

