

# **RIBUNALE DI VICENZA**

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 124/2012+420/2022+202/2023 R.G.**

# **LOTTO UNICO**

**GIUDICE DOTT.SSA PANTANO SONIA**

**Procedura promossa da**

**(CREDITORI PROCEDENTI)**

**contro**

**(DEBITORI)**

# **RELAZIONE DI STIMA**

**(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)**

**Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 29.03.2024**

**Esperto incaricato**

**GEOM. STEFANO DE CECCHI**

**CF: DCCSFN65E14C037Q**

**San Giuseppe di Cassola (VI), Via Leonardo da Vinci 43  
telefono 0424 235323 – cell. 348 3612463**

**Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855 – Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060**

**e-mail: [studio@studiodececchi.it](mailto:studio@studiodececchi.it) – PEC: [stefano.de.cecchi@geopec.it](mailto:stefano.de.cecchi@geopec.it)**

**Custode Giudiziario**

**I.V.G. VICENZA**



## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura es.imm.** n. 124/2012+420/2022+202/2023 R.G.E.

**Giudice** dott.ssa Pantano Sonia

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 07.05.2024

**Esperto** geom. De Cecchi Stefano

**Diritto pignorato** (cfr pag. 5): Quota di 1/1 piena proprietà particella 416 sub 1 e quota di 6/36 particelle 416 sub 7-8-9-10-11-12.

**Tipologia bene** (cfr pag. 18): appartamento ai piani seminterrato e rialzato e n. 6 autorimesse.

**Ubicazione** (cfr pag. 17): Asiago, Via Monsignore Bortoli 3

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 25): Comune di Asiago, Catasto dei Fabbricati, foglio 2, per la piena proprietà:

- Particella 416 sub 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 86 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 244,03, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T:

per la piena proprietà di 6/36:

- Particella 416 sub 7 categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Particella 416 sub 8 categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Particella 416 sub 9 categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Particella 416 sub 10 categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Particella 416 sub 11 categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Particella 416 sub 12 categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T.

**Metri quadri** (cfr pag. 20): 110,80 commerciali

**Stato** (cfr pag. 19): sufficiente l'appartamento, scadenti le autorimesse

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 44): ---

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 49): euro 159.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag. 48): 2024 (euro 46.667,00), 2024 (euro 70.000,00), 2023 (euro 30.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 52): 1.528,60

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 51): euro 125.000,00

**Valore mutuo** (cfr pag. 3/all. 11): ---

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 52): buona

**Possibili interessati** (cfr pag.--): proprietà confinanti, famiglie di 3-4 persone.

**Iniziative di vendita** (cfr pag.--): avviso esposto sulla bacheca condominiale, pubblicità su riviste e su siti specializzati nel settore immobiliare

**Occupazione** (cfr pag. 45): in disponibilità dei debitori.

**Titolo di occupazione** (cfr pag.--): proprietà.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.--):** vedasi capitolo 6 regolarità urbanistica



**ALLEGATI:**

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
4. Documentazione fotografica;
5. APE - Attestato prestazione energetica;
6. Certificati catastali e storici;
7. Planimetrie catastali;
8. Comparazione tra planimetrie catastali e rilievo eseguito;
9. Atto di provenienza dei beni;
10. Comunicazione del Comune relativa alla non reperibilità della documentazione urbanistica;
11. Elenco note debitori/beni e formalità pregiudizievoli;
12. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
13. Certificati ufficio anagrafe;
14. Notifica relazione di stima al debitore Muraro Luca.



## INDICE

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	
<b>QUESITO 1</b> –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	5
<b>QUESITO 2</b> –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	17
<b>QUESITO 3</b> –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	25
<b>QUESITO 4</b> –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	43
<b>QUESITO 5</b> –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	43
<b>QUESITO 6</b> –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	44
<b>QUESITO 7</b> –STATO DI OCCUPAZIONE	45
<b>QUESITO 8</b> –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	45
<b>QUESITO 9</b> –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	47
<b>QUESITO 10</b> –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	47
<b>QUESITO 11</b> –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	47
<b>QUESITO 12</b> –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	47
<b>QUESITO 13</b> –VALUTAZIONE DELLA QUOTA	52
<b>QUESITO 14</b> –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	53



## **PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa PANTANO SONIA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 124/2012 promossa da

contro

Dopo essere stato nominato il giorno 24.01.2023 (per la riunita 420/2022) e il giorno 25.07.2023 (per la riunita 202/2023), veniva a conoscenza del 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"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Asiago, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso agli esecutati che il giorno 13.04.2023 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili; un secondo sopralluogo, per la riunita 202/2023, è stato effettuato sempre con il custode giudiziario, in data 06.09.2023.

Infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 29.03.2024 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 07.05.2024.

## **QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

### **FABBRICATO 01**

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento proc. 124/2012)

**Comune di Asiago (codice A465): Catasto Fabbricati, Foglio n. 2 particella 416 sub 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 244,03;**



**Diritto** (da titolo di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nato Roana (VI) il 18.06.1946, c.f. (debitore).

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitrice	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Contratto di compravendita	11.01.1977	Asiago	Sezione A, foglio 2	416	1
Pignoramento	18.07.2012	Asiago	2	416	1
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	1

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento proc. 420/2022)

Per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno e pertanto complessivamente per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero (1/1), ai signori (C.F. ) nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969 e (C.F. ) nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974 entrambi attualmente residenti in via Monsignor Bortoli n. 3 – 36012 Asiago (VI):

**Catasto Fabbricati, Foglio n. 2, mapp. N. 416, sub 1, abitazione di cat. A/4, sita in via Monsignor Domenico Bortoli n. 3**

**Diritto** (da provvedimento del Tribunale di Vicenza del 14.06.2022, rep. 1710/2022 – accertamento e dichiarazione di eredi di e di proprietà conseguente)



- Quota 1/2 di proprietà nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969, c.f.  
(debitore 1);
- Quota 1/2 di proprietà nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974, c.f.  
(debitore 2).

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	Asiago	2	416	1
Pignoramento	01.09.2022	Asiago	2	416	1
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	1

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/2	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	Asiago	2	416	1
Pignoramento	01.09.2022	Asiago	2	416	1
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	1

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:**

Il certificato catastale riporta il bene ancora intestato all'originario debitore signor  
deceduto in data 11.11.2014 pur risultando trascritta l'accettazione tacita dell'eredità relativa al



sopradescritto bene.

## FABBRICATO 02

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento proc. 203/2023)

**IMMOBILI TUTTI SITI IN COMUNE DI ASIAGO – Via Monsignor Domenico Bortoli**

Per la quota di proprietà di 3/36 ciascuno e pertanto complessivamente per la proprietà della quota di 6/36, ai signori (C.F. ) nato ad Asiago (VI) il

06.02.1969 e (C.F. ) nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974

entrambi attualmente residenti in via Monsignor Bortoli n. 3 – 36012 Asiago (VI):

Catasto Fabbricati, Foglio n. 2, mapp. N. 416, sub 7, autorimessa C/6, piano T;

**Diritto** (da provvedimento del Tribunale di Vicenza del 14.06.2022, rep. 1710/2022 – accertamento e dichiarazione di eredi di )

- Quota 3/36 di proprietà nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969, c.f. (debitore 1);
- Quota 3/36 di proprietà nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974, c.f. (debitore 2).

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	7
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	7

**Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:** i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in



capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	7
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	7

### Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:

Il certificato catastale riporta il bene ancora intestato al debitore signor \_\_\_\_\_ deceduto in data 11.11.2014 pur risultando trascritta l'accettazione tacita dell'eredità relativa al sopradescritto bene; il provvedimento del Tribunale in data 14.06.2022 accerta e dichiara la qualità di eredi di \_\_\_\_\_ in capo ai figli \_\_\_\_\_ non menzionando il bene.

### FABBRICATO 03

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento proc. 203/2023)

### IMMOBILI TUTTI SITI IN COMUNE DI ASIAGO – Via Monsignor Domenico Bortoli

Per la quota di proprietà di 3/36 ciascuno e pertanto complessivamente per la proprietà della quota di 6/36, ai signori \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969 e \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974 entrambi attualmente residenti in via Monsignor Bortoli n. 3 – 36012 Asiago (VI):  
**Catasto Fabbricati, Foglio n. 2, mapp. N. 416, sub 8, autorimessa C/6, piano T;**

**Diritto** (da provvedimento del Tribunale di Vicenza del 14.06.2022, rep. 1710/2022 – accertamento e dichiarazione di eredi di \_\_\_\_\_)

- Quota 3/36 di proprietà \_\_\_\_\_ nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969, c.f. \_\_\_\_\_ (debitore 1);
- Quota 3/36 di proprietà \_\_\_\_\_ nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974, c.f. \_\_\_\_\_ (debitore 2).



**Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:** i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

**Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali**

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	8
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	8

**Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:** i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

**Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali**

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	8
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	8

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:**

Il certificato catastale riporta il bene ancora intestato al debitore signor \_\_\_\_\_ deceduto in data 11.11.2014 pur risultando trascritta l'accettazione tacita dell'eredità relativa al sopradescritto bene; il provvedimento del Tribunale in data 14.06.2022 accerta e dichiara la qualità di eredi di \_\_\_\_\_ in capo ai figli \_\_\_\_\_ non menzionando il bene.



**FABBRICATO 04****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento proc. 203/2023)**IMMOBILI TUTTI SITI IN COMUNE DI ASIAGO – Via Monsignor Domenico Bortoli**

Per la quota di proprietà di 3/36 ciascuno e pertanto complessivamente per la proprietà della quota di 6/36, ai signori (C.F. ) nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969 e (C.F. ) nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974 entrambi attualmente residenti in via Monsignor Bortoli n. 3 – 36012 Asiago (VI):  
**Catasto Fabbricati, Foglio n. 2, mapp. N. 416, sub 9, autorimessa C/6, piano T;**

**Diritto** (da provvedimento del Tribunale di Vicenza del 14.06.2022, rep. 1710/2022 – accertamento e dichiarazione di eredi di )

- Quota 3/36 di proprietà nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969, c.f. (debitore 1);
- Quota 3/36 di proprietà nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974, c.f. (debitore 2).

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	9
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	9

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge



Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	9
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	9

### Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:

Il certificato catastale riporta il bene ancora intestato al debitore signor \_\_\_\_\_ deceduto in data 11.11.2014 pur risultando trascritta l'accettazione tacita dell'eredità relativa al sopradescritto bene; il provvedimento del Tribunale in data 14.06.2022 accerta e dichiara la qualità di eredi di \_\_\_\_\_ in capo ai figli \_\_\_\_\_ non menzionando il bene.

### FABBRICATO 05

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento proc. 203/2023)

### IMMOBILI TUTTI SITI IN COMUNE DI ASIAGO – Via Monsignor Domenico Bortoli

Per la quota di proprietà di 3/36 ciascuno e pertanto complessivamente per la proprietà della quota di 6/36, ai signori \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969 e \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974 entrambi attualmente residenti in via Monsignor Bortoli n. 3 – 36012 Asiago (VI):  
**Catasto Fabbricati, Foglio n. 2, mapp. N. 416, sub 10, autorimessa C/6, piano T;**

**Diritto** (da provvedimento del Tribunale di Vicenza del 14.06.2022, rep. 1710/2022 – accertamento e dichiarazione di eredi di \_\_\_\_\_)

- Quota 3/36 di proprietà \_\_\_\_\_ nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969, c.f. \_\_\_\_\_ (debitore 1);
- Quota 3/36 di proprietà \_\_\_\_\_ nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974, c.f. \_\_\_\_\_ (debitore 2).

**Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:** i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in \_\_\_\_\_



capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	10
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	10

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	10
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	10

#### Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:

Il certificato catastale riporta il bene ancora intestato al debitore signor \_\_\_\_\_ deceduto in data 11.11.2014 pur risultando trascritta l'accettazione tacita dell'eredità relativa al sopradescritto bene; il provvedimento del Tribunale in data 14.06.2022 accerta e dichiara la qualità di eredi di \_\_\_\_\_ in capo ai figli \_\_\_\_\_ non menzionando il bene.



**FABBRICATO 06****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento proc. 203/2023)**IMMOBILI TUTTI SITI IN COMUNE DI ASIAGO – Via Monsignor Domenico Bortoli**

Per la quota di proprietà di 3/36 ciascuno e pertanto complessivamente per la proprietà della quota di 6/36, ai signori (C.F. ) nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969 e (C.F. ) nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974 entrambi attualmente residenti in via Monsignor Bortoli n. 3 – 36012 Asiago (VI):  
**Catasto Fabbricati, Foglio n. 2, mapp. N. 416, sub 11, autorimessa C/6, piano T;**

**Diritto** (da provvedimento del Tribunale di Vicenza del 14.06.2022, rep. 1710/2022 – accertamento e dichiarazione di eredi di )

- Quota 3/36 di proprietà nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969, c.f. (debitore 1);
- Quota 3/36 di proprietà nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974, c.f. (debitore 2).

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

<b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b>					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	11
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	11

<b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.				
Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge



Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	11
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	11

### Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:

Il certificato catastale riporta il bene ancora intestato al debitore signor \_\_\_\_\_ deceduto in data 11.11.2014 pur risultando trascritta l'accettazione tacita dell'eredità relativa al sopradescritto bene; il provvedimento del Tribunale in data 14.06.2022 accerta e dichiara la qualità di eredi di \_\_\_\_\_ in capo ai figli \_\_\_\_\_ non menzionando il bene.

### FABBRICATO 07

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento proc. 203/2023)

### IMMOBILI TUTTI SITI IN COMUNE DI ASIAGO – Via Monsignor Domenico Bortoli

Per la quota di proprietà di 3/36 ciascuno e pertanto complessivamente per la proprietà della quota di 6/36, ai signori \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969 e \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974 entrambi attualmente residenti in via Monsignor Bortoli n. 3 – 36012 Asiago (VI):  
**Catasto Fabbricati, Foglio n. 2, mapp. N. 416, sub 12, autorimessa C/6, piano T;**

**Diritto** (da provvedimento del Tribunale di Vicenza del 14.06.2022, rep. 1710/2022 – accertamento e dichiarazione di eredi di \_\_\_\_\_)

- Quota 3/36 di proprietà \_\_\_\_\_ nato ad Asiago (VI) il 06.02.1969, c.f. \_\_\_\_\_ (debitore 1);
- Quota 3/36 di proprietà \_\_\_\_\_ nato ad Asiago (VI) il 20.05.1974, c.f. \_\_\_\_\_ (debitore 2).



**Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:** i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

**Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali**

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	12
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	12

**Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:** i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 2	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Provvedimento Tribunale	1/2	Proprietà	---	---
Pignoramento	3/36	Proprietà	---	---

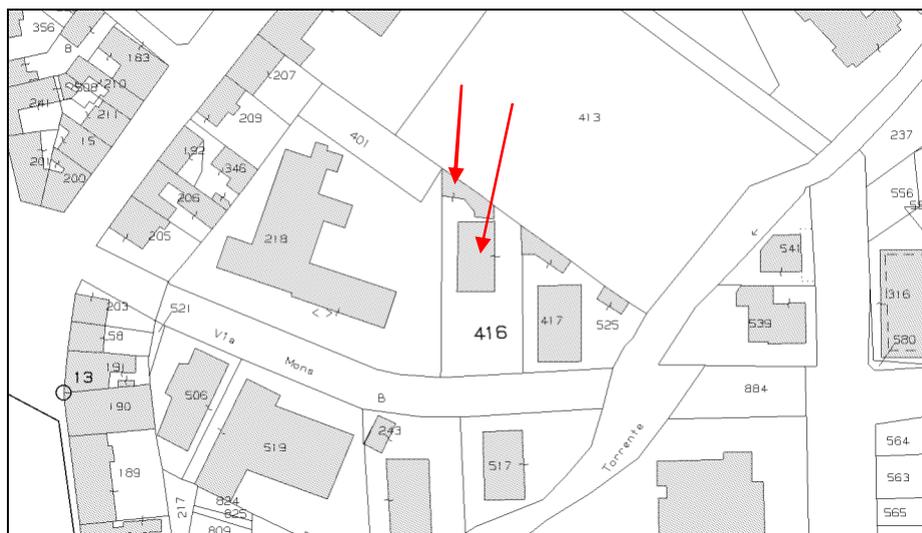
**Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali**

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Provvedimento del Tribunale	14.06.2022	---	---	---	---
Pignoramento	09.05.2023	Asiago	2	416	12
Certificato catastale	25.03.2024	Asiago	2	416	12

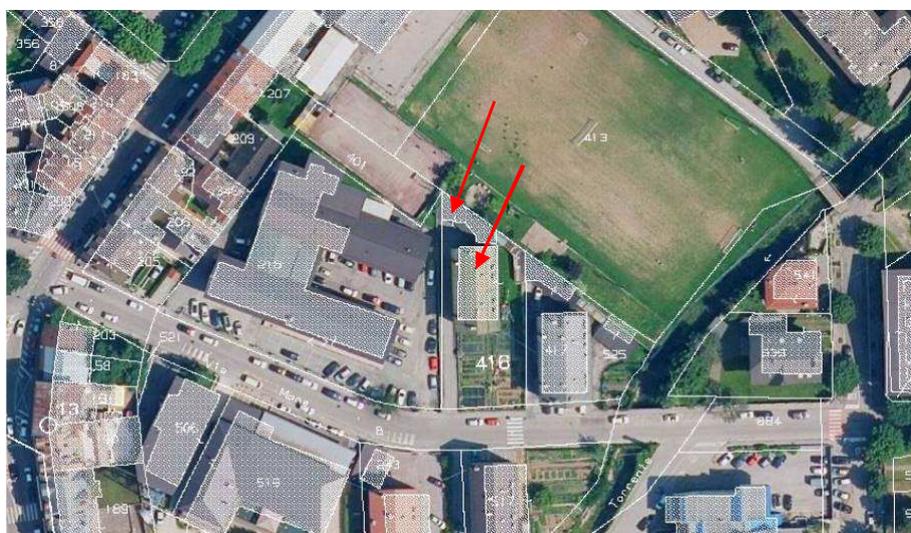
**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:**

Il certificato catastale riporta il bene ancora intestato al debitore signor \_\_\_\_\_ deceduto in data 11.11.2014 pur risultando trascritta l'accettazione tacita dell'eredità relativa al sopradescritto bene; il provvedimento del Tribunale in data 14.06.2022 accerta e dichiara la qualità di eredi di \_\_\_\_\_ in capo ai figli \_\_\_\_\_ non menzionando il bene.





Estratto di mappa catastale Foglio 1, particella 416 (fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale particella 416 (fuori scala)

### **Formazione ed identificazione lotti: LOTTO UNICO**

Data la tipologia e l'ubicazione degli immobili pignorati si ritiene costituire un unico lotto di vendita formato da: FABBRICATO 01 – FABBRICATO 02 – FABBRICATO 03 - FABBRICATO 01 – FABBRICATO 05 – FABBRICATO 06 – FABBRICATO 07.

### **QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

**Ubicazione: Asiago, via Monsignor Bortoli 3.**

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa trecento metri ad est dal centro del Comune di Asiago, con accesso dalla strada comunale via Monsignor Bortoli.





Estratto cartografia stradale (fuori scala)

**Descrizione e stato del Bene: Appartamento al piano rialzato con cantina al piano seminterrato e quota parte di n. 6 autorimesse al piano terra.**

Trattasi di un appartamento con cantina e quota di lavanderia comune, oltre alla quota parte di n. 6 autorimesse, inseriti in un condominio residenziale composto da 6 unità, tre piani fuori terra ed uno seminterrato.

L'appartamento (particella 416 sub 1) è composto al piano seminterrato da un locale cantina ad uso esclusivo per circa mq 15 a cui si aggiunge la comproprietà di un locale lavanderia comune per complessivi circa mq 36; al piano rialzato da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e 2 camere per complessivi circa mq 88; lo scoperto di pertinenza ad uso condominiale sviluppa una superficie di circa mq 707.

Le autorimesse esterne (particella 216 sub 7-8-9-10-11-12) presentano forma quadrangolare irregolare e sviluppano una superficie complessiva di circa mq 88.

Si fa presente che i sei condomini, comproprietari di tutte le sei autorimesse in quota parte, utilizzano in accordo tra loro un locale autorimessa ciascuno.

Si evidenzia che sul lato est della particella 416 insistono alcuni manufatti ad uso ripostiglio non accatastati.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile abitativo presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in blocchi di cemento e cemento armato intonacati;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;



4. pavimenti dell'abitazione in piastrelle di ceramica ad esclusione delle camere in legno e della lavanderia comune in battuto di cemento;
5. impianto di riscaldamento autonomo a radiatori tubolari;
6. copertura a falde;
7. serramenti esterni parte in ferro e vetro (seminterrato) e parte in legno e vetrocamera con avvolgibili in plastica (rialzato);
8. porte interne in legno del tipo tamburato;
9. portoncino d'ingresso dell'appartamento in legno.

Dal punto di vista costruttivo le autorimesse presentano le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in blocchi di cemento e intonacati a grezzo;
2. murature divisorie interne in blocchi di cemento intonacati a grezzo sui due lati;
3. solaio di copertura in legno;
4. pavimento in battuto di cemento;
5. impianto elettrico rudimentale;
6. copertura piana.

Le altezze nette interne degli immobili si desumono dall'allegato elaborato grafico di rilievo.

Gli impianti presenti risultano dell'epoca di realizzo.

L'immobile ad uso abitativo risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo e fognario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO**.

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo risultano discrete.

L'immobile ad uso autorimesse risulta dotato di impianto elettrico.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO**.

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo risultano **sufficienti**; quelle delle autorimesse risultano **scadenti**.

### **Consistenza**

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;



- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L..

### Rapporto mercantile

Il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

### Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq)
particella 216 sub 1	Cantina - Seminterrato	15,00	0,40	6,00
	Lavanderia comune (1/6) - Seminterrato	6,00	0,40	2,40
	Scoperto di pertinenza (1/6) - Terra	117,80	0,06	7,07
	Abitazione - Rialzato	88,00	1,00	88,00
particella 216 sub 7-8- 9-10-11-12	Autorimesse comuni (6/36) - Terra	14,67	0,50	7,34
				<b>110,80</b>



### Quote millesimali condominiali

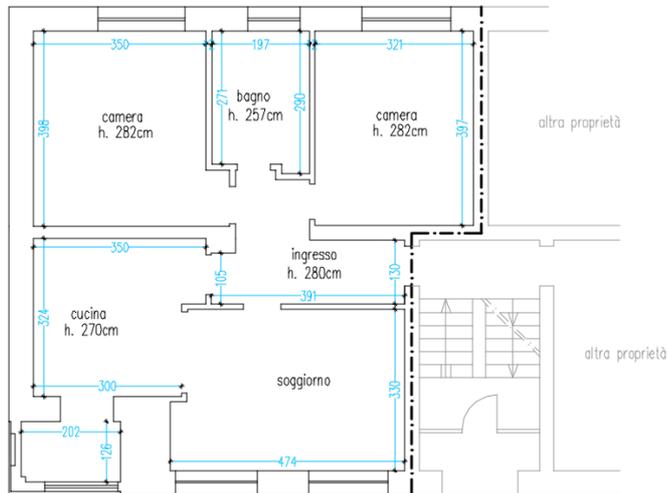
Gli immobili non risultano costituiti in condominio pertanto non è possibile reperire alcuna quota millesimale condominiale.

### Piante e fotografie

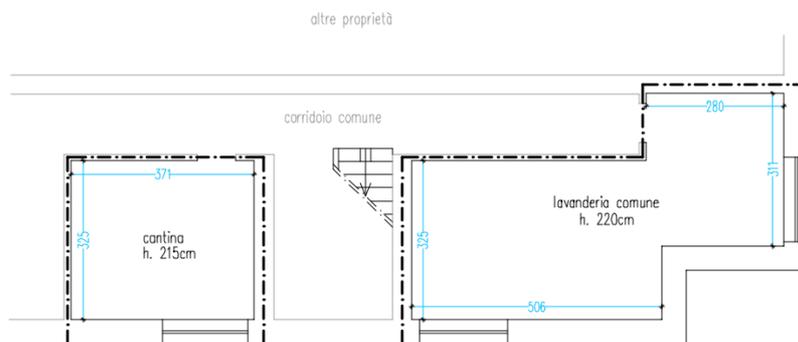
Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.

### Rilievo planimetrico unità immobiliari

PIANO RIALZATO Scala 1:100  
H. VARIE



PIANO SEMINTERRATO Scala 1:100  
H. VARIE



Particella n. 216 sub 1 e sub 7-8-9-10-11-12 (fuori scala)



**Foto esterne ed interne**



Vista esterna da sud



Vista esterna da nord-ovest



Vista esterna da sud autorimesse



Ripostigli esterni



Cantina



Lavanderia comune





Ingresso



Soggiorno



Cucina



Camera



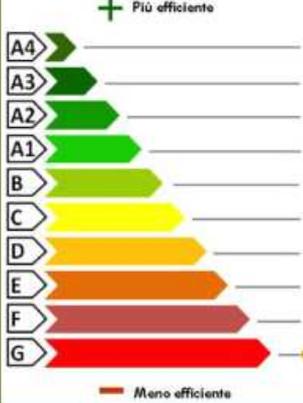
Camera



Bagno



**APE - Attestato prestazione energetica**

		<h2 style="margin: 0;">ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</h2> <p style="margin: 0;"><b>CODICE IDENTIFICATIVO: 41213/2024 VALIDO FINO AL: 27/03/2034</b></p>									
<b>DATI GENERALI</b>											
<b>Destinazione d'uso</b> <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale  Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		<b>Oggetto dell'attestato</b> <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari  Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: PR.ESEC. 124/2012+AL							
<b>Dati identificativi</b>											
 Regione: Veneto Comune: Asiago Indirizzo: VIA MONS. BORTOLI, 3 Piano: R Interno: 1 Coordinate GIS: 45,8756 - 11,5092		Zona climatica: F Anno di costruzione: 1954 Superficie utile riscaldata (m <sup>2</sup> ): 73,00 Superficie utile raffrescata (m <sup>2</sup> ): 0,00 Volume lordo riscaldato (m <sup>3</sup> ): 277,18 Volume lordo raffrescato (m <sup>3</sup> ): 0,00									
Comune catastale		Asiago(A465)		Sezione							
Subalterni		da 1 a 1		da a							
Altri subalterni											
<b>Servizi energetici presenti</b>											
<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale		<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica		<input type="checkbox"/>  Illuminazione							
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva		<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose							
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO</b>											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.											
<b>Prestazione energetica del fabbricato</b>		<b>Prestazione energetica globale</b>		<b>Riferimenti</b>							
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <th style="width: 50%;">INVERNO</th> <th style="width: 50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>		INVERNO	ESTATE					 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;">                 EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO  <h3 style="margin: 0;">CLASSE ENERGETICA</h3> <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">G</h1> <p style="margin: 0;"><b>EP<sub>gI,nren</sub></b> 258,36 kWh/m<sup>2</sup>anno</p> </div>		Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:  Se nuovi:  <b>A1 (63,13)</b>  Se esistenti:  <b>G (258,36)</b>	
INVERNO	ESTATE										
											
											
		Chiave: b58f09ce14		Pag. 1							
Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82											



### **QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

#### **Identificazione catastale attuale**

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Asiago, Catasto dei Fabbricati, foglio 2:

per la quota di 1/1

- **P.Ila 416 sub 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 244,03, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T.**

per la quota di 6/36

- **P.Ila 416 sub 7, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;**
- **P.Ila 416 sub 8, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;**
- **P.Ila 416 sub 9, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;**
- **P.Ila 416 sub 10, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;**
- **P.Ila 416 sub 11, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;**
- **P.Ila 416 sub 12, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;**

ed intestate a:

- nato a Roana (VI) il 18.06.1946, c.f. (debitore).

Si evidenzia che il certificato catastale riporta il bene ancora intestato all'originario debitore signor , deceduto in data 11.11.2014 non risultando aggiornata la proprietà.



		Data: 16/10/2023 Ora: 9:50:06 pag: 1 Segue Visura n.: T48645/2023											
Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<b>Visura attuale sintetica per soggetto</b> Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2023											
<b>Dati della richiesta</b>		Fabbricati siti nel comune di ASIAGO (A465) provincia VICENZA - Limitata al foglio: 2											
<b>Soggetto individuato</b>													
<b>1. Immobili siti nel Comune di ASIAGO (Codice A465) Catasto dei Fabbricati</b>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		2	416	1			A/4	6	4,5 vani	Totale: 86 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**>: 85 m <sup>2</sup>	Euro 244,03	VIA MONSIGNORE DOMENICO BORTOLI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Totale: vani 4,50 Rendita: Euro 244,03													
<b>Intestazione degli immobili indicati al n.1</b>													
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1										(1) Proprieta' 1000/1000			
<b>2. Immobili siti nel Comune di ASIAGO (Codice A465) Catasto dei Fabbricati</b>													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		2	416	7			C/6	5	12m <sup>2</sup>	Totale: 16 m <sup>2</sup>	Euro 22,93	VIA MONSIGNORE DOMENICO BORTOLI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		2	416	8			C/6	5	12m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 22,93	VIA MONSIGNORE DOMENICO BORTOLI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
													
Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		<b>Visura attuale sintetica per soggetto</b> Situazione degli atti informatizzati al 16/10/2023											
		Data: 16/10/2023 Ora: 9:50:06 Visura n.: T48645/2023											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3		2	416	9			C/6	5	12m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 22,93	VIA MONSIGNORE DOMENICO BORTOLI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		2	416	10			C/6	5	12m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 22,93	VIA MONSIGNORE DOMENICO BORTOLI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		2	416	11			C/6	5	12m <sup>2</sup>	Totale: 13 m <sup>2</sup>	Euro 22,93	VIA MONSIGNORE DOMENICO BORTOLI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		2	416	12			C/6	5	12m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 22,93	VIA MONSIGNORE DOMENICO BORTOLI Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Immobile 3: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Immobile 4: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Immobile 5: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) Immobile 6: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)													
Totale: m <sup>2</sup> 72 Rendita: Euro 137,58													
<b>Intestazione degli immobili indicati al n.2</b>													
N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1										(8) Usufrutto 6/36			
2										(1) Proprieta' 6/36			
3										(2) Nuda proprieta' 3/36			
4										(1) Proprieta' 6/36			

**Storia catastale ventennale**

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 29.09.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 29.09.2022 data di trascrizione del primo pignoramento relativo alle procedura 124/2012.



**Particella 216 sub 1**

**DAL 01.01.1992 AL 15.10.2003**

- Foglio 2, m.n. 416 sub 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita L. 472.500, via Bortoli Monsignore Domenico, piano T.

(variazione del quadro tariffario del 01.01.1992).

ed intestata a (1000/1000 proprietà).

**DAL 15.10.2003 AL 09.11.2015**

- Foglio 2, m.n. 416 sub 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita € 244,03, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T.

(variazione toponomastica del 15.10.2003, pratica n. 328575).

**DAL 09.11.2015**

- Foglio 2, m.n. 416 sub 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita € 244,03, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T.

(Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

**Particelle 216 sub 7-8-9-10-11-12**

**DAL 11.04.1997 AL 15.10.2003**

- Foglio 2, m.n. 416 sub 7, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita L. 44.400, via Bortoli Monsignore Domenico, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 8, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita L. 44.400, via Bortoli Monsignore Domenico, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 9, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita L. 44.400, via Bortoli Monsignore Domenico, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 10, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita L. 44.400, via Bortoli Monsignore Domenico, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 11, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita L. 44.400, via Bortoli Monsignore Domenico, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 12, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita L. 44.400, via Bortoli Monsignore Domenico, piano T.

ed intestate anche a (6/36 proprietà).



**DAL 15.10.2003 AL 09.11.2015**

- Foglio 2, m.n. 416 sub 7, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 8, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 9, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 10, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 11, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 12, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T.

(variazione toponomastica del 15.10.2003, pratica n. 328581).

**DAL 09.11.2015**

- Foglio 2, m.n. 416 sub 7, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 8, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 9, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 10, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 11, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 13 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T;
- Foglio 2, m.n. 416 sub 12, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 22,93, via Monsignore Domenico Bortoli, piano T.

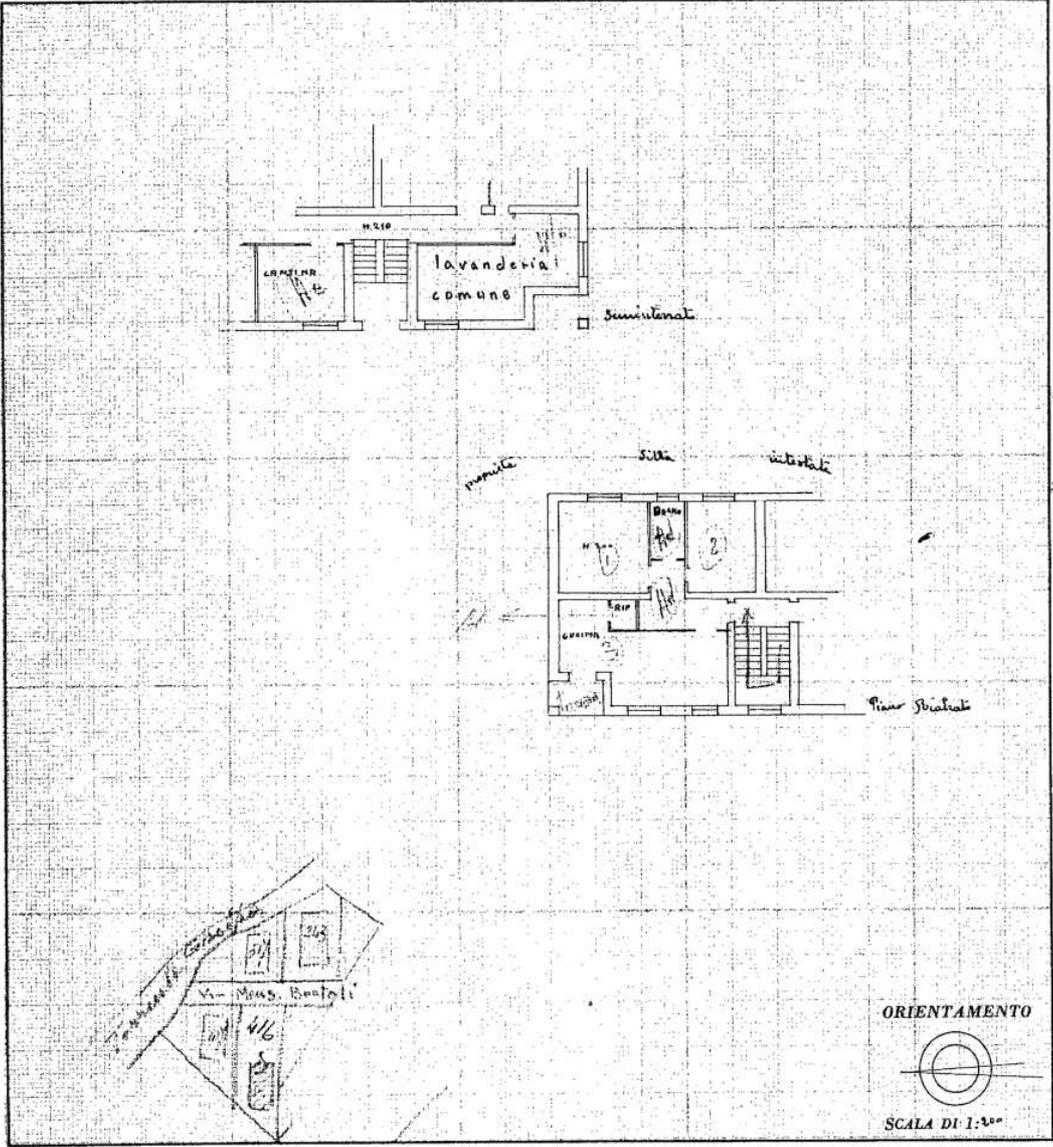
(Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie)

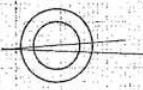




**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

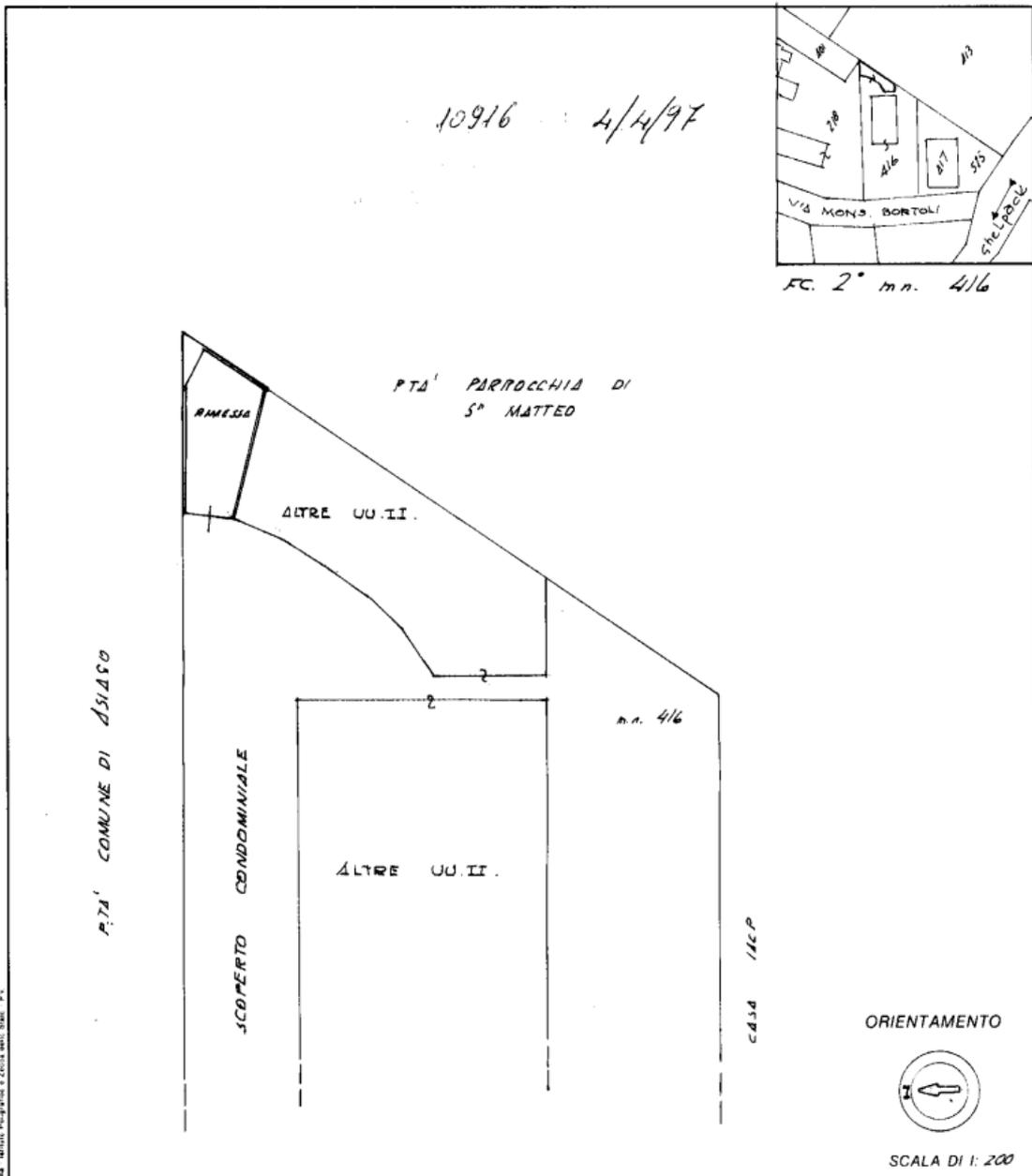
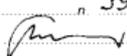
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Asiago Via Abate Bortoli 3  
 Ditta Gestione Suo base Roma Suti Amministratore Istituto Autonomo Case Popolari Sella Ron. S. Simeone  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio <sup>(\*)</sup> tecniche Erariali di Siena  
(\*) Tecnico Erariale o del Comune



ORIENTAMENTO  
  
 SCALA DI 1:500

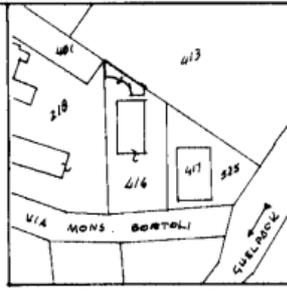
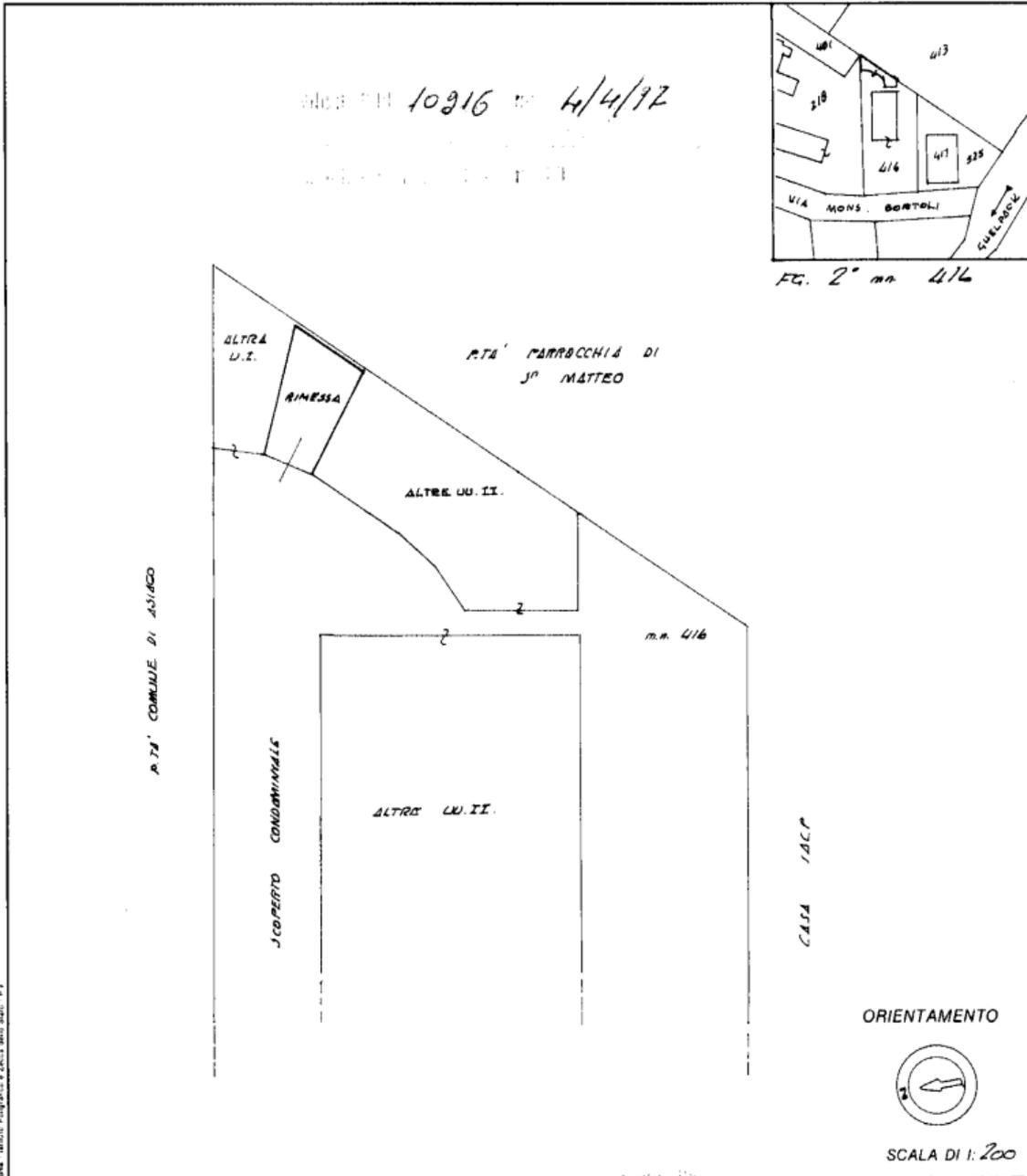
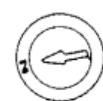
<b>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</b>		Compilata da: <u>Ing. Steven Bobber</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small>
DATA <u>20.4.55</u> PROT. N° <u>777</u>		Iscritto all'Albo degli <u>Ingegneri</u> della Provincia di <u>Siena</u> DATA <u>19/11/1953</u> Firma: <u>Bobber</u>

Scheda catastale – foglio 2 particella 216 sub 1 (fuori scala)

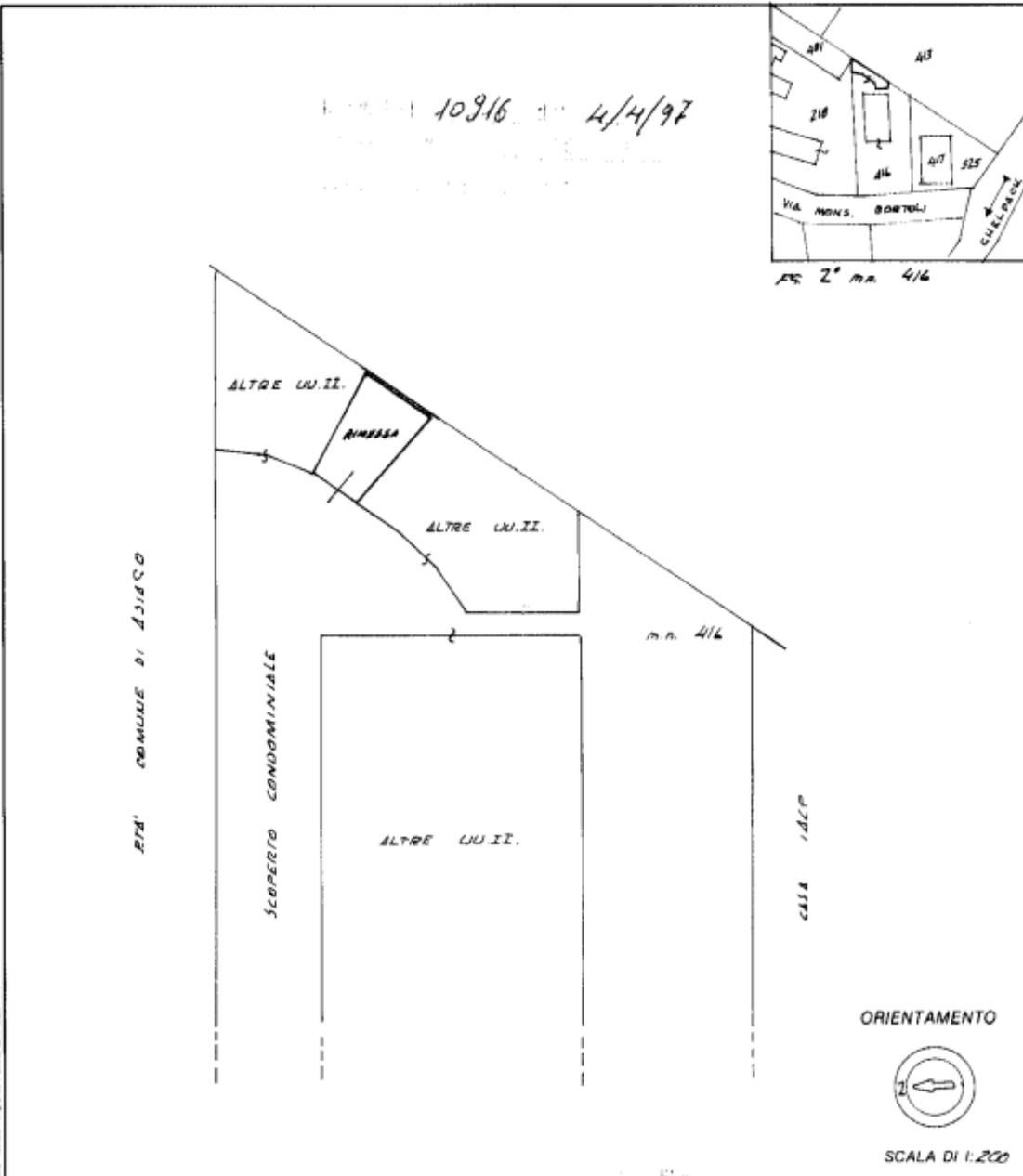
MODULO ARIO F. 119 rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>BN</b> (CEU)  LIRE <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ASIAGO</u> via <u>MONS. BORTOLI</u> CIV. <u>-</u>		
<p style="font-size: 24px; margin: 0;">10916 : 4/4/97</p>  <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">FC. 2° m.n. 4/6</p>		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. S. ANTONIO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>SCAGGIARI</u> Iscritto all'albo de <u>i. GEOMM.</u> della provincia di <u>VI</u> n. <u>398</u> data ..... Firma 	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>E371</u>
Identificativi catastali F. <u>2</u> n. <u>416</u> sub. <u>7</u>		

Scheda catastale – foglio 2 particella 216 sub 7 (fuori scala)



MODULIARIO F. req. rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIBRE <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ASIANO</u> via <u>MONS. BORTOLI</u> civ. <u>—</u>		
Foglio 10916 n. 4/4/92		 FG. 2° m. 416
		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. G. ANTONIO</u> (titolo, cognome e nome) <u>SCACCIARI</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>E374</u>
Identificativi catastali: F. <u>2</u> n. <u>416</u> sub. <u>8</u>	Iscritto all'albo de. <u>GEOMM.</u> della provincia di <u>VI</u> n. <u>398</u> data ..... Firma <u>[Signature]</u>	

Scheda catastale – foglio 2 particella 216 sub 8 (fuori scala)

NUCLEO ARIO P. 10/1010 497	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) (1:500) <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ASISGO</u> via <u>mons. BORTOLI</u> civ. n. ....		
10916 del 4/4/97 ... ... ...		 FS 2° m. 416
		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO E375
Identificativi catastali F. <u>2</u> n. <u>416</u> sub. <u>9</u>		compilata dal <u>GEOM. S. ANTONIO</u> (titolo, cognome, nome) <u>SCOGGIAR!</u> iscritto all'albo de. i. <u>GEOMM.</u> della provincia di <u>VI</u> n. <u>398</u> data ..... Firma <u>[Signature]</u>

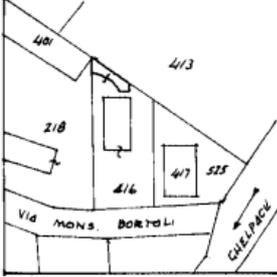
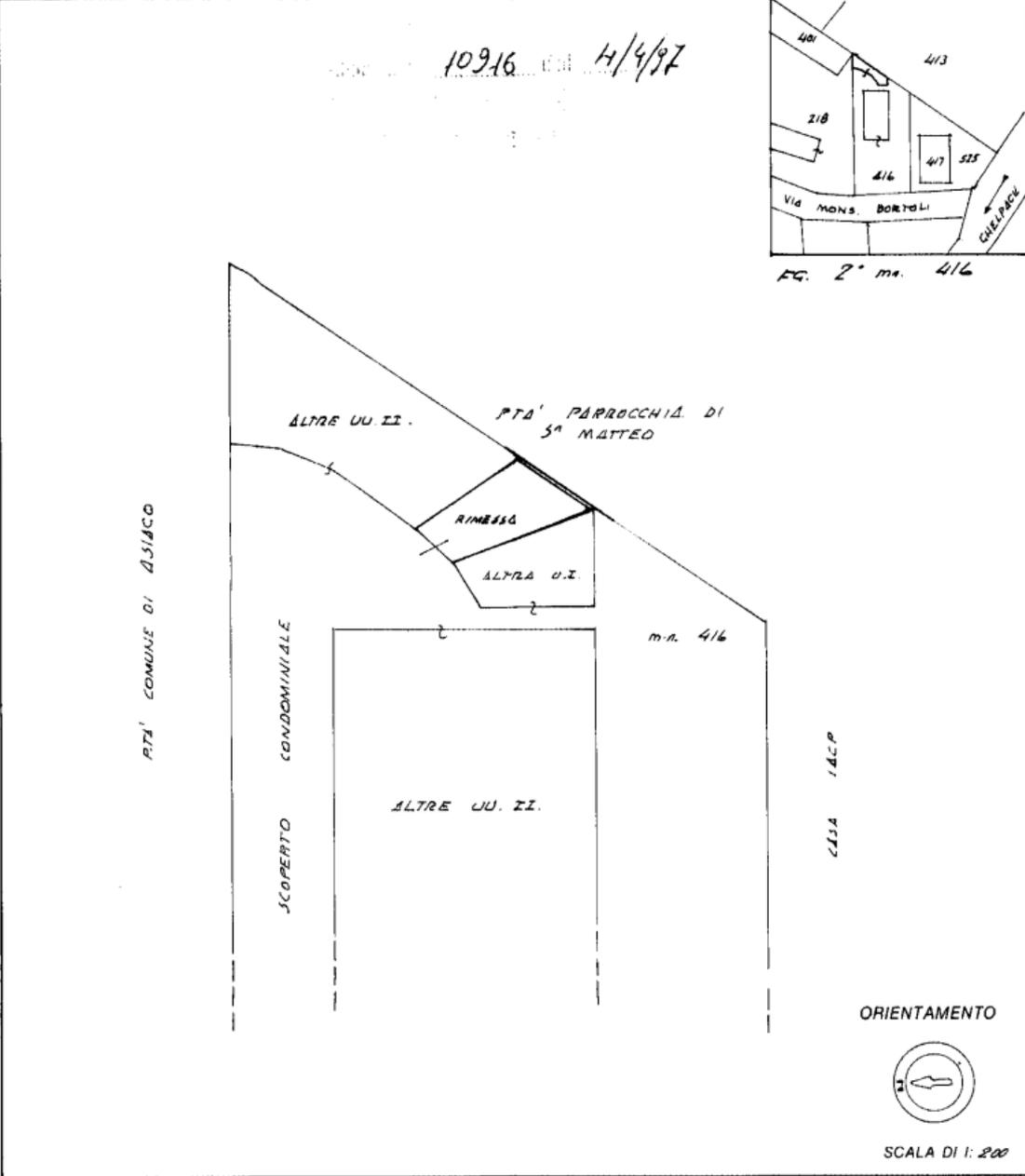
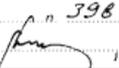
Scheda catastale – foglio 2 particella 216 sub 9 (fuori scala)



MODULARIO F. rog. rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>BN</b> (CEU) LIBRE <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ASISCO</u> via <u>MONS. BORTOLI</u> civ. ....		
<p style="font-size: small;">                     Nota P.M. 10916 del 4/4/22                      ...                      ...                 </p>		<p style="font-size: small;">FG. 2° m.a. 416</p>
ORIENTAMENTO <p style="font-size: small;">SCALA DI 1:200</p>		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>SEOM. S. ANTONIO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>SCACCIARI</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>E 375</u>
Identificativi catastali F. <u>2</u> n. <u>416</u> sub <u>10</u>	Iscritto all'albo de' <u>SEOMM.</u> della provincia di <u>VI</u> n. <u>398</u> data ..... Firma	

Scheda catastale – foglio 2 particella 216 sub 10 (fuori scala)



MODULARIO F. 119 (art. 487)	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>BN</b> (CEU) L. 1111-500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ASIAGO</u> via <u>MONS. BORTOLI</u> civ. <u>11</u>		
10916 del 14/4/97		 FG. 2° m.a. 416
		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. S. ANTONIO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small> <u>SCISCCI ORI</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>E 375</u>
Identificativi catastali F. <u>2</u> n. <u>416</u> sub. <u>11</u>	Iscritto all'albo de <u>GEOMM.</u> della provincia di <u>VI</u> n. <u>398</u> data ..... Firma 	

Scheda catastale – foglio 2 particella 216 sub 11 (fuori scala)

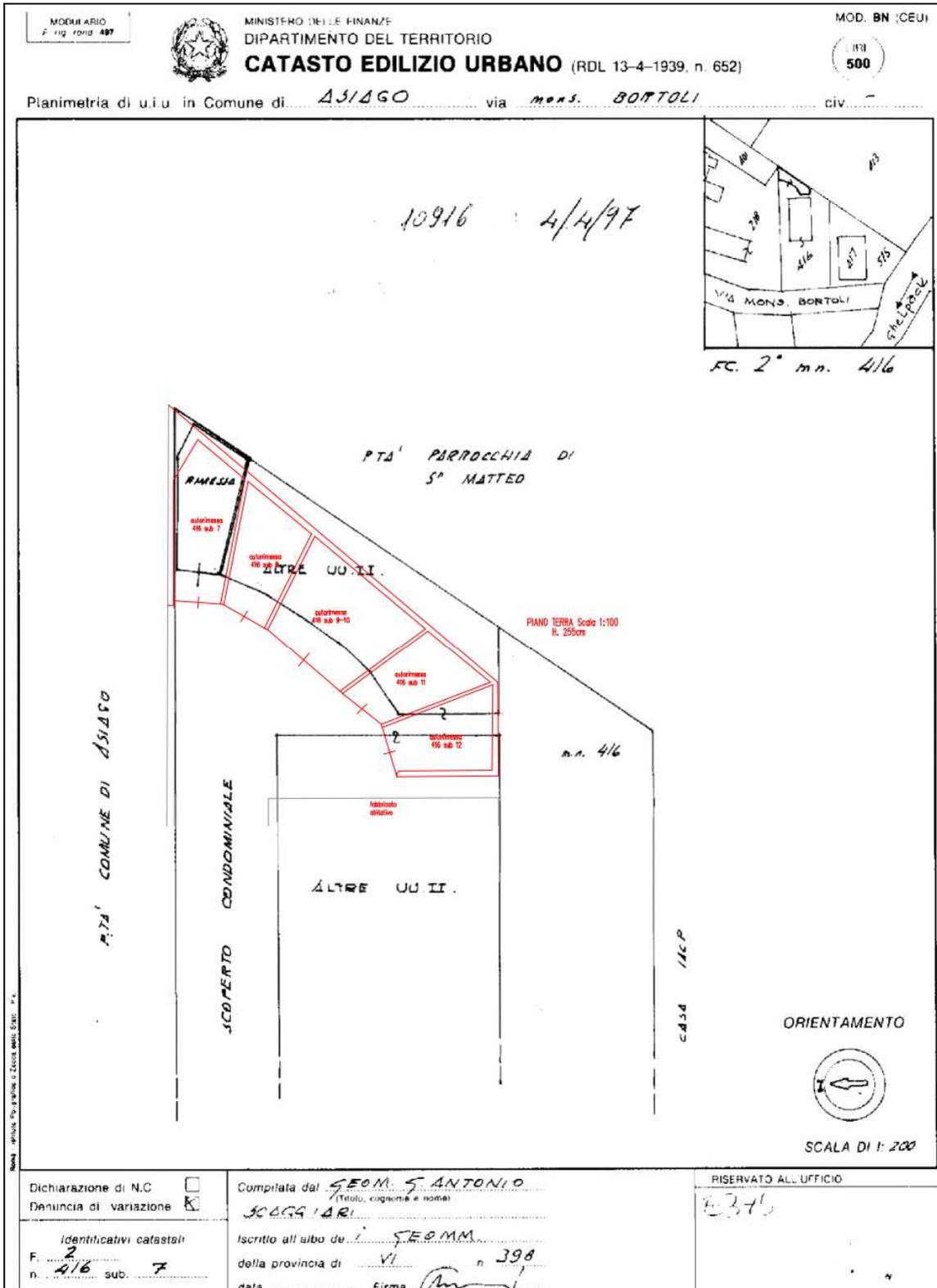


MODULARIO F. rig. rend. 487	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LINE <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ASISCO</u> via <u>mons. BORTOLI</u> civ. <u>-</u>		
Mand. P.M. <u>10916</u> del <u>4/4/97</u> REG. CATAST. ... ...		
218 413 416 417 419 VIA MONS. BORTOLI VIA ...		
FG. 2° m.a. 416		
ALTRE U.U. II RIMESSA m.a. 416 ALTRE U.U. II. PTA. COMUNALE DI ASISCO SEGRETO COMUNALE CASA IACP		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1: 200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO <b>E375</b>
Compilata dal <u>SEOMM. F. ANTONIO</u> (Titolo, cognome e nome) Scacciarri		
Iscritto all'albo de <u>SEOMM.</u> della provincia di <u>VI</u> n. <u>398</u> data <u>...</u> Firma <u>...</u>		
Identificativi catastali F. <u>2</u> n. <u>416</u> sub. <u>12</u>		

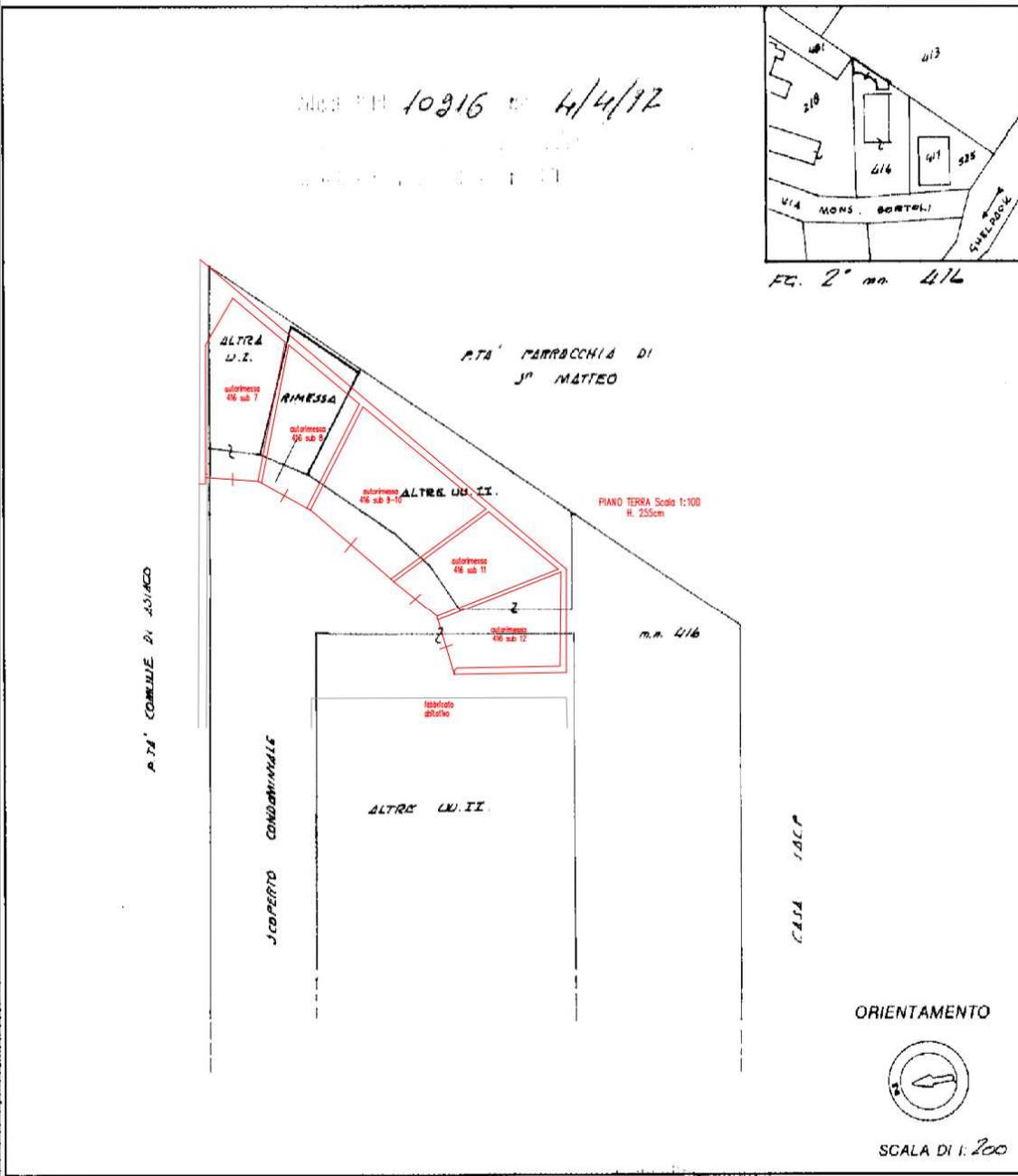
Scheda catastale – foglio 2 particella 216 sub 12 (fuori scala)



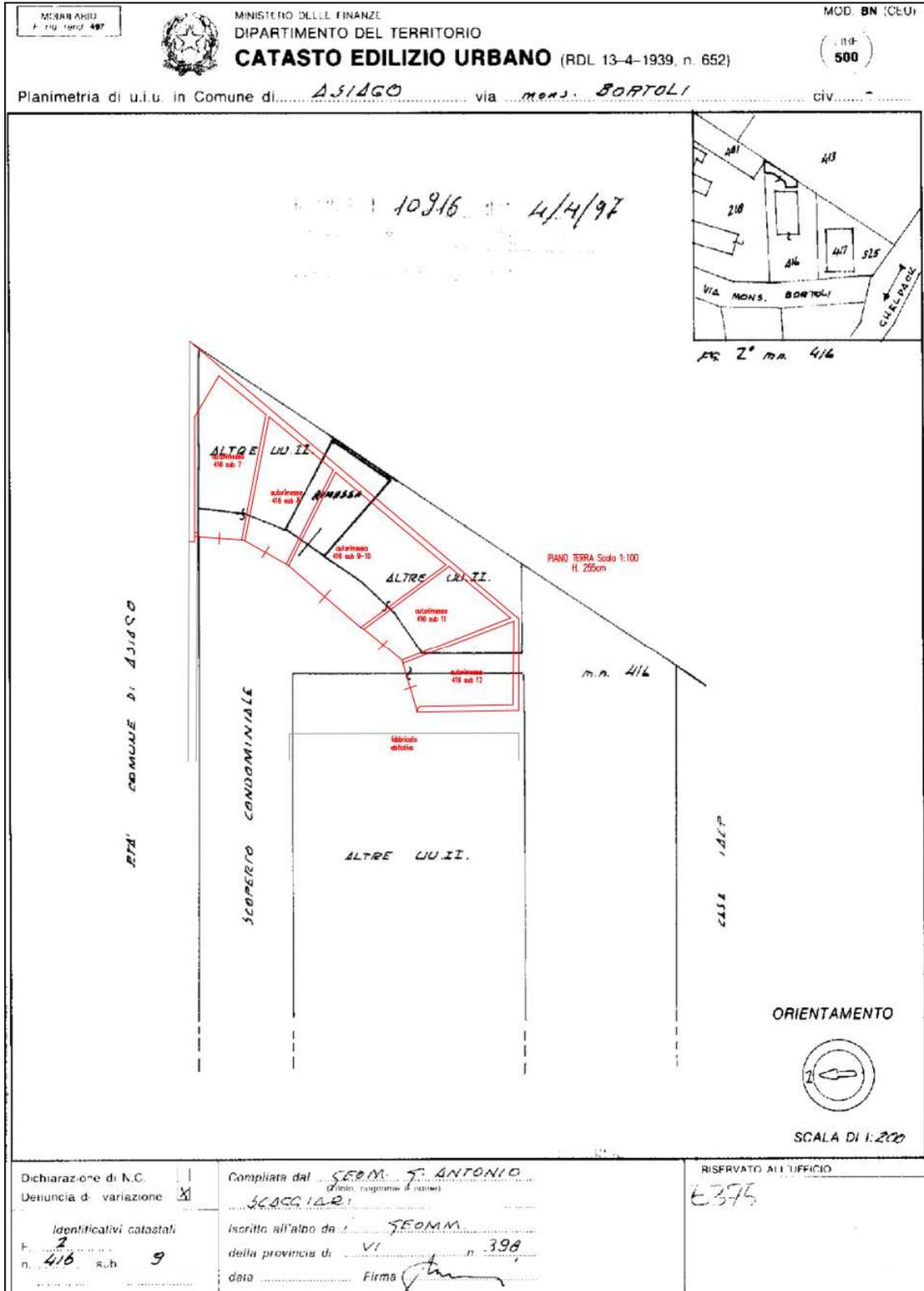




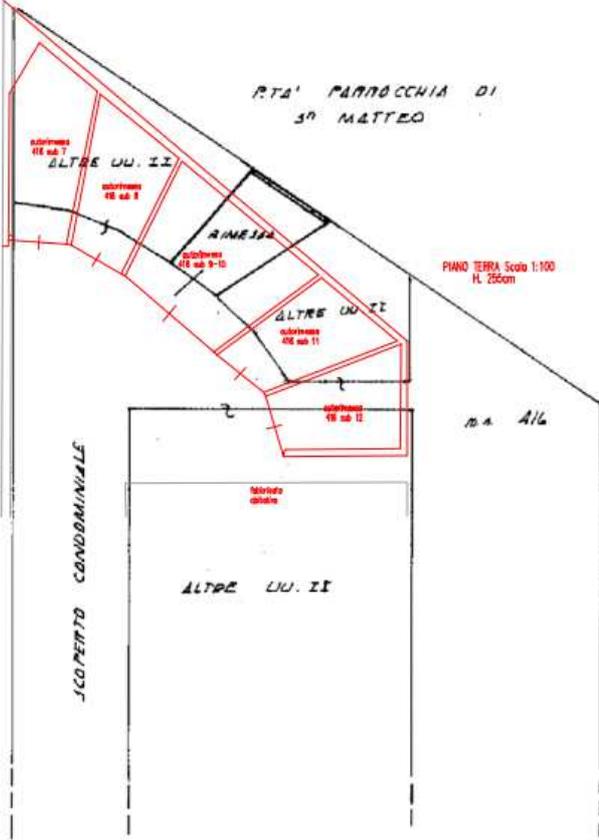
Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 416 sub 7 (fuori scala)

MODULI A10: F. 104 (art. 487)	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. <b>BN</b> (CEU) (1:100) <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ASCIAGO</u> via <u>MONS. BORTOLI</u> civ. <u>-</u>		
DATA 10/16 4/4/92		
FE. 2° m. 416		
		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>		RISERVATO ALL'UFFICIO E376
Identificativi catastali F. <u>2</u> n. <u>416</u> sub. <u>8</u>		Compilata dal <u>GEOM. G. ANTONIO</u> <small>(nome, cognome e nome)</small> <u>SCACCIAPI</u> Iscritto all'albo de <u>l. GEOMM.</u> della provincia di <u>VI</u> n. <u>398</u> data <u>        </u> Firma <u>        </u>

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 416 sub 8 (fuori scala)

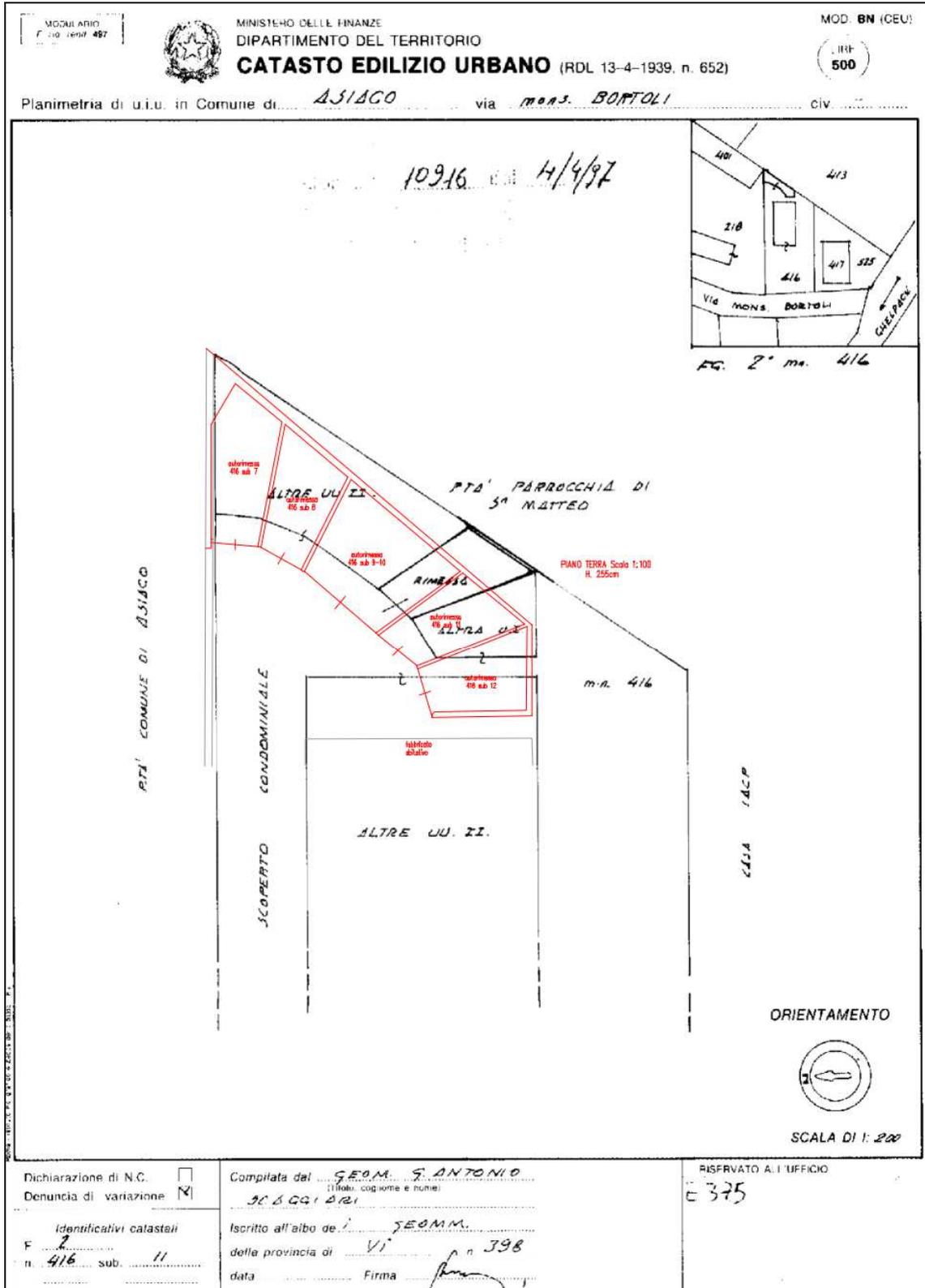


Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 416 sub 9 (fuori scala)

MOD. ARIO F. 104 (art. 487)	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) (L. 1111) 500
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ASISCO</u> via <u>VIA MONS. BORTOLI</u> CIV. ....		
10916 del 4/4/22		
FG. 2 <sup>a</sup> m.a. 416		
RTA' PARROCCHIA DI S. MATTEO		
RTA' COMUNE DI ASISCO		CLASS. I.C.C.P.
ORIENTAMENTO		
SCALA DI 1:200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>  Identificativi catastali F. <u>2</u> n. <u>416</u> sub <u>10</u>	Compilata dal <u>GEOM. S. ANTONIO</u> (T. soci. cognome e nome) <u>SCACCIARI</u>  Iscritto all'albo de' <u>GEOMM.</u> della provincia di <u>VI</u> n. <u>398</u> data ..... Firma 	RISERVATO ALL'UFFICIO C. 37

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 416 sub 10 (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 416 sub 11 (fuori scala)

MODULARO F. rig. rend. 467	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) L.H.F. <b>500</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ASISCO</u> via <u>mons. BORTOLI</u> civ. <u>-</u>		
Mod. N. <u>10916</u> del <u>4/4/97</u>		
PIANO TERRA Scala 1:100 It. 265cm		
FG. 2° m.a. <u>416</u>		
m.a. <u>416</u>		
ORIENTAMENTO		
SCALA DI 1: 200		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOM. F. ANTONIO</u> (Titolo, cognome o nome) <u>SCACCIORI</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>E 375</u>
Identificativi catastali F. <u>2</u> n. <u>416</u> sub. <u>12</u>	Iscritto all'albo de <u>GEOM.</u> della provincia di <u>VI</u> n. <u>398</u> data ..... Firma <u>[firma]</u>	

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 416 sub 12 (fuori scala)

Dalla sovrapposizione tra le schede catastali e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità.

appartamento

- Aumento dell'altezza utile al piano seminterrato;
- Scostamenti degli spazi interni, delle forometrie interne e dei fori finestra;
- Chiusura del portico/loggia sul lato nord-ovest.

autorimesse

- Scostamenti degli spazi interni e delle forometrie.

**Quantificazione costi per eliminare difformità catastali**

Per eliminazione le difformità riscontrate, sarà da redigere n. 2 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 3.000,00= oltre IVA se dovuta.

**Confini degli immobili**

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 416 sub 1: altri sub m.n. 416, salvo più precisi.
- M.n. 416 sub 7-8-9-10-11-12: strada comunale via Monsignore Bortoli, m.n. 218, m.n. 413, m.n. 417sub 1, sub 31, sub 29, salvo più precisi.

**QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

**QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 29.09.2002**, data anteriore di un ventennio rispetto al 29.09.2022 data di trascrizione del primo pignoramento relativo alla procedura 124/2012.

**DAL 11.01.1977 AL 11.11.2014**

Atto di compravendita Notaio Muraro di Thiene in data 11.01.1977, rep. 28208, trascritto a Schio (VI) in data 03.02.1977 ai nn. 709 RG e 630 RP a favore di (1/1 proprietà).



## **DAL 11.11.2014 AD OGGI**

Accertamento e dichiarazione di apertura delle successioni in morte di \_\_\_\_\_ (11.11.2014) e Forte Elda (06.04.2021) in data 14.06.2022, rep. 1710/2022, non trascritta, a favore di \_\_\_\_\_ (1/2 proprietà) e \_\_\_\_\_ (1/2 proprietà).

## **QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

### **Titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Asiago:**

Il fabbricato abitativo originario risulta edificato in data antecedente al 20.01.1955, data in cui vengono depositate le planimetrie catastali; per il fabbricato contenente le autorimesse non è possibile risalire ad una data certa di costruzione dato che il deposito delle planimetrie catastali risale al 11.04.1997 e tuttavia la fattezza della costruzione pare risalente agli anni sessanta.

Dopo aver presentato richiesta di accesso atti amministrativi in data 28.02.2023, al sottoscritto perveniva in data 17.04.2023 una comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Asiago con la quale il quale il responsabile del settore urbanistica edilizia ambiente comunicava:

“Vista la Vostra istanza del 01/03/2023, prot. ric. 3785, inerente alla richiesta di accesso agli atti – procedura 124/2012 trib. VI, siamo con la presente a comunicarvi che, con i dati forniti per la ricerca non è stato trovato nulla”.

### **Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

Stante la non reperibilità della documentazione urbanistica presso il Comune di Asiago, il sottoscritto non può esprimersi in merito alla rispondenza con quanto rilevato in sede di sopralluoghi.

### **Destinazione Urbanistica dei Beni**

I beni pignorati ricadono nel Vigente Piano degli Interventi parte in “zona di espansione residenziale – C2.1/12” e parte in “viabilità di P.I.”





### **QUESITO 7 – STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano in disponibilità dei comproprietari debitori.

### **QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: ---
- 2) Difformità Catastali: **SI**
  - Costo per la regolarizzazione circa € 3.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta.
- 3) Domande giudiziali: **NO**
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- 7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- 9) Sequestri Penali: **NO**

#### **SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura**

- 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:



- Nota di iscrizione del 24.04.2012 NN. 3808 R.G. / 491 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 13.04.2012, rep. 363/2012, a favore di  
anche contro \_\_\_\_\_ anche sui seguenti beni:  
Foglio 2, Particella 416 sub 1 (quota 1/1 diritto di proprietà), particelle 416 sub 7-8-9-10-11-1214-22 (quota 1/6 diritto di proprietà);
- Nota di iscrizione del 13.09.2022 NN. 10291 R.G. / 1426 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 13.04.2012, rep. 363/2012, a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ sul  
seguinte bene:  
Foglio 2, Particella 416 sub 1 (quota 1/2 ciascuno diritto di proprietà);

## 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 19.09.2012, NN. 8183 R.G. / 6294 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 27.07.2012 rep. 124 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ sul  
seguinte bene:  
Foglio 2, Particella 416 sub 1 (quota 1/1 diritto di proprietà);
- Nota di trascrizione del 11.04.2013, NN. 3165 R.G. / 2272 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Bassano del Grappa (VI) in data 08.03.2013 rep. 405/2013 a favore di \_\_\_\_\_  
contro anche \_\_\_\_\_ anche sui seguenti beni:  
Foglio 2, Particella 416 sub 1 (quota 1/1 diritto di proprietà), particelle 416 sub 7-8-9-10-11-12 (quota 1/6 diritto di proprietà);
- Nota di trascrizione del 29.09.2022, NN. 10913 R.G. / 8141 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza (VI) in data 21.09.2022 rep. 4789/2022 a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_  
sul seguente bene:  
Foglio 2, Particella 416 sub 1 (quota 1/2 ciascuno diritto di proprietà);
- Nota di trascrizione del 07/06/2023, NN. 5936 R.G. / 4529 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza (VI) in data 30.05.2023 rep. 2620/223 a favore di \_\_\_\_\_



contro

sui seguenti beni:

Foglio 2, Particella 416 sub 7-8-9-10-11-12 (quota 3/36 ciascuno diritto di proprietà);

**QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati **NON** ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

**QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso gli immobili non sono costituiti in condominio pertanto non risultano spese.

**QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**Metodo di valutazione degli immobili**

Il valore di mercato degli immobili sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

**Valore di mercato ordinario**

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 con nessuna costrizione.



**METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 416 SUB 1 e 416 SUB****7-8-9-10-11-12**

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO T-1-2-3		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1967		
Comune	ASIAGO		
Indirizzo	VIA SAN CARLO 16		
Dati catastali	FOGLIO 1, M.N. 579 SUB 1		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	81,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	32,00
	superficie cantina-deposito	SUC	5,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER	0	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	2
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	46.667,00 €
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MURARO DI ASIAGO, REP. 64596 DEL 13/01/2024		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO T-1-2-3		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1967		
Comune	ASIAGO		
Indirizzo	VIA SAN CARLO 16		
Dati catastali	FOGLIO 1, M.N. 579 SUB 3		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	127,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	17,00
	superficie soffitta	SUS	32,00
	superficie cantina-deposito	SUC	5,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER	0	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	2
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	70.000,00 €
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MURARO DI ASIAGO, REP. 64596 DEL 13/01/2024		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO 1-2-3		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1967		
Comune	ASIAGO		
Indirizzo	VIA PELLIZZARI 12		
Dati catastali	FOGLIO 1, M.N. 500 SUB 18-15-16		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	48,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	46,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	45,00
Servizi igienici	SER	0	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	7
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	30.000,00 €
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MURARO DI CHIAMPO, REP. 63865 DEL 11/08/2023		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato			
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO RIALZATO E AUTORIMESSE (per quota) AL		
Epoca costruzione/agibilità	ANTE 1967		
Comune	ASIAGO		
Indirizzo	VIA MONS. BORTOLI 3		
Dati catastali	FOGLIO 2, M.N. 216 SUB 1 E SUB 7-8-9-10-11-12 (per quota)		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	88,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	21,00
	superficie autorimessa	SUA	14,67
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	117,80
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	
Fonte del dato			

Caratteristiche subject

<b>Prezzo marginale</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
p(DAT) (€/mq)	-98,04	-147,06	-63,03
p(SUP) (€/mq)	451,81	451,81	451,81
p(BAL/TER) (€/mq)	149,10	149,10	149,10
p(POR) (€/mq)	225,90	225,90	225,90
p(SOF) (€/mq)	180,72	180,72	180,72
p(CAN-DEP) (€/mq)	180,72	180,72	180,72
p(AUT) (€/mq)	225,90	225,90	225,90
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAS) (€/mq)	90,36	90,36	90,36
p(PAC) (€/mq)	225,90	225,90	225,90
p(SUE) (€/mq)	27,11	27,11	27,11
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	2.133,33
p(LIV) (€)	425,00	650,00	373,13
p(STM) (€)	52.500,00	52.500,00	52.500,00
p(IMCOND) (€)	4.000,00	4.000,00	4.000,00
<b>Prezzo e caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>	<b>Comparabile C</b>
<b>PRZ (€)</b>	<b>46.667,00</b>	<b>70.000,00</b>	<b>30.000,00</b>
(DAT) (mesi)	196,08	294,12	441,18
SUP (mq)	3.162,65	-17.620,48	18.072,29
BAL/TER (mq)	0,00	0,00	0,00
POR (mq)	0,00	-3.840,36	0,00
SOF (mq)	-5.783,13	-5.783,13	-8.313,25
CAN-DEP (mq)	2.891,57	2.891,57	3.795,18
AUT (mq)	3.314,01	3.314,01	3.314,01
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	3.193,37	3.193,37	1.973,49
SER (n)	2.133,33	4.000,00	4.000,00
LIV (n)	-850,00	-1.300,00	-746,26
STM (N)	105.000,00	105.000,00	105.000,00
IMCOND (N)	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzi corretti (€)</b>	<b>159.924,88</b>	<b>160.149,09</b>	<b>157.536,63</b>
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C)			
d%= (V max-V min) / V min x 100			1,7%
Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$			159.203,53 €
(considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			
<b>Valore di stima del subject arrotondato</b>			<b>159.000,00 €</b>

Tabella aggiustamenti

**Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 159.000,00= (euro centocinquantanovemila/00).**



Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina - Seminterrato	15,00	0,40	6,00	1.434,98	8.609,88
Lavanderia comune (1/6) - Seminterrato	6,00	0,40	2,40		3.443,95
Scoperto di pertinenza (1/6)	117,80	0,06	7,07		10.142,44
Abitazione - Rialzato	88,00	1,00	88,00		126.278,24
Autorimesse comuni (3/36) - Terra	14,67	0,50	7,34		10.525,58
			<b>110,80</b>		<b>159.000,09</b>

### Confronto con trasferimenti pregressi:

Non pare opportuno fare il confronto con trasferimenti pregressi in quanto i beni sono stati acquistati dal debitore nel 1977.

### Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;



- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, la mancanza della documentazione urbanistica, visto lo stato dell'immobile e degli impianti e viste le riduzioni analitiche già operate, si applica la seguente riduzione:

**20% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.**

Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 159.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	-€ 3.000,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
Altre limitazioni d'uso	€ -
Totale valore	€ 156.000,00
Mancanza di garanzie per vizi, ecc (min 15% - max 30%)	20% € 31.200,00
<b>Totale Valore a base d'asta</b>	<b>€ 124.800,00</b>
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 125.000,00</b>

**Valore a base d'asta € 125.000,00=**  
**(euro centoventicinquemila/00).**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **1.128,14 €/mq** di superficie commerciale.



Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Cantina - Seminterrato	15,00	0,40	6,00	1.128,14	6.768,81
Lavanderia comune (1/6) - Seminterrato	6,00	0,40	2,40		2.707,52
Scoperto di pertinenza (1/6)	117,80	0,06	7,07		7.973,66
Abitazione - Rialzato	88,00	1,00	88,00		99.275,88
Autorimesse comuni (3/36) - Terra	14,67	0,50	7,34		8.274,87
			<b>110,80</b>		<b>125.000,74</b>

### **Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni**

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

ASIAGO										
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione										
Anno	Procedura	Foglio	Cat.	Vani	Mq	Data aggiudicazione asta	Valore aggiudicazione €	Superficie commerciale mq	Valore aggiudicazione €/mq	
2015	737	2	A/2	4,5		04/05/2018	123.000,00	93,44	1.316,35	
2015	324	2	A/2	4,0		28/03/2019	127.000,00	74,85	1.696,73	
2021	43	63	A/2	5,0		28/04/2022	134.000,00	82,92	1.616,02	
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / $\sum$ superfici commerciali)							( $\sum$ )	384.000,00	251,21	<b>1.528,60</b>

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

### **QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.



**QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Il debitore risulta deceduto in data 11.11.2014.

Si è appreso che anche il debitore risulta deceduto in data 04.07.2023.

**Stato di famiglia**

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Asiago (VI) il 02.03.2023 risulta che:

- la famiglia dei debitori è composta da: (Asiago, 06.02.1969) e (Asiago, 20.05.1974 – DECEDUTO in data 04.07.2023).

**Residenza**

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Asiago (VI) il 02.03.2023 risulta che:

- I debitori sono residenti ad Asiago (VI), via Mons. Bortoli 3 e, alla data di notifica dei pignoramenti, erano ivi residenti.

**Certificato della Camera di Commercio**

I debitori non sono una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

**Regime patrimoniale**

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni così come risulta dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Asiago (VI); il debitore risulta deceduto ad Asiago (VI) in data 04.07.2023 così come riportato dal certificato di morte rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Asiago (VI) in data 04.03.2024.

\* \* \* \* \*

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

L'ESPERTO STIMATORE  
GEOM. STEFANO DE CECCHI  
Firmato digitalmente

