

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 621/2021 R.G.

Giudice delegato

Dott.ssa SONIA PANTANO



ELABORATO PERITALE

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

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

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 621 / 2021 R.G.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 11/10/2022

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.3-4): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.4-20): fabbricato isolato su due livelli (piani terra e primo) con due appartamenti (uno per piano), due depositi (uno al piano terra e l'altro al piano interrato), magazzino e due rimesse; tutte le unità sorgono all'interno di un unico lotto di terreno pianeggiante

Ubicazione (cfr pag.4): Torri di Quartesolo (VI), Località Lerino Via Fornaci n.85

Dati Catastali attuali (cfr pag.20-22): Comune di Torri di Quartesolo (VI)

Catasto Fabbricati, Foglio 13:

- Particella n.182 sub.4 - Via Fornaci n.55 - piano: T - Categoria: A/3 - Classe: 4;
- Particella n.182 sub.5 - Via Fornaci n.55 - piano: T - Categoria: C/2 - Classe: U;
- Particella n.182 sub.6 - Via Fornaci n.55 - piano: ST-T - Categoria: C/2 - Classe: U;
- Particella n.182 sub.7 - Via Fornaci n.55 - piano: T - Categoria: C/2 - Classe: U;
- Particella n.182 sub.8 - Via Fornaci n.55 - piano: T - Categoria: C/6 - Classe: 3;
- Particella n.182 sub.9 - Via Fornaci n.55 - piano: T - Categoria: C/6 - Classe: 3;
- Particella n.182 sub.10 - Via Fornaci n.55 - piano: 1 - Categoria: A/3 - Classe: 4;

Catasto Terreni, Foglio 13:

- Particella n.182 - Ente Urbano.

Metri quadri (cfr pag.28): 454,50

Stato (cfr pag.10, 13): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.27): non sono state riscontrate difformità

Valore di mercato, OMV (cfr pag.29): € 295.500,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.29): 03/03/2022 (€ 300.000,00), 06/05/2021 (€ 125.000,00), 29/06/2021 (€ 57.600,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.30): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Torri di Quartesolo (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 588,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.30): € 250.000,00

Valore mutuo (cfr pag.3/all.11): € 200.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.30): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.36): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.30): pubblicazioni su siti internet specializzati ("asta legale.net" - "asteonline.it" - "tribunale.vicenza.giustizia.it/aste"), rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

Occupazione (cfr pag.31): al momento del sopralluogo, e come da Certificati storici di residenza rilasciati dal Comune, gli appartamenti risultavano occupati dal debitore con il padre (piano primo), e dalla madre dell'esecutato (piano terra)

Titolo di occupazione (cfr pag.31): proprietà per il debitore, contratto di comodato (madre)

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr pag.37): nulla da segnalare

PERIZIA DI STIMA

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

1. PREMESSA

Con ordinanza del 24/02/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 02/03/2022 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 07/03/2022, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 22/03/2022 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Torri di Quartesolo (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 10 maggio 2022 alle ore 9.30 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e del padre dell'esecutato Sig.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà per la quota di 1/1 del

delle unità immobiliari che vengono così descritte nell'Atto di Pignoramento:

(...) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati, Foglio 13:

- mapp. 182 sub 4 Via Fornaci n. 55, p.T, Cat. A3, vani 6,5
- mapp. 182 sub 5 Via Fornaci n. 55, p.T, Cat. C2, mq. 29
- mapp. 182 sub 6 Via Fornaci n. 55, p.ST.T, Cat. C2, mq. 22
- mapp. 182 sub 7 Via Fornaci n. 55, p.T, Cat. C2, mq. 34
- mapp. 182 sub 8 Via Fornaci n. 55, p.T, Cat. C6, mq. 14
- mapp. 182 sub 9 Via Fornaci n. 55, p.T, Cat. C6, mq. 14
- mapp. 182 sub 10 Via Fornaci n. 55, p.1, Cat. A3, vani 6,5

Comune di *Torri di Quartesolo (VI)* – *Catasto Terreni, Foglio 13:*
- *mapp. 182 – cat. EU – are 21 (...)*

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Torri di Quartesolo
- Frazione Lerino
- Via Fornaci
- Civico n. 85
- Zona periferica con assenza di parcheggi pubblici



ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Il compendio immobiliare oggetto di procedura comprende più unità immobiliari ubicate in Via Fornaci al civico n. 85 nel Comune di Torri di Quartesolo (VI), Frazione Lerino, in una zona periferica a destinazione prevalentemente agricola posta a circa 3,1 Km ad est della sede municipale.

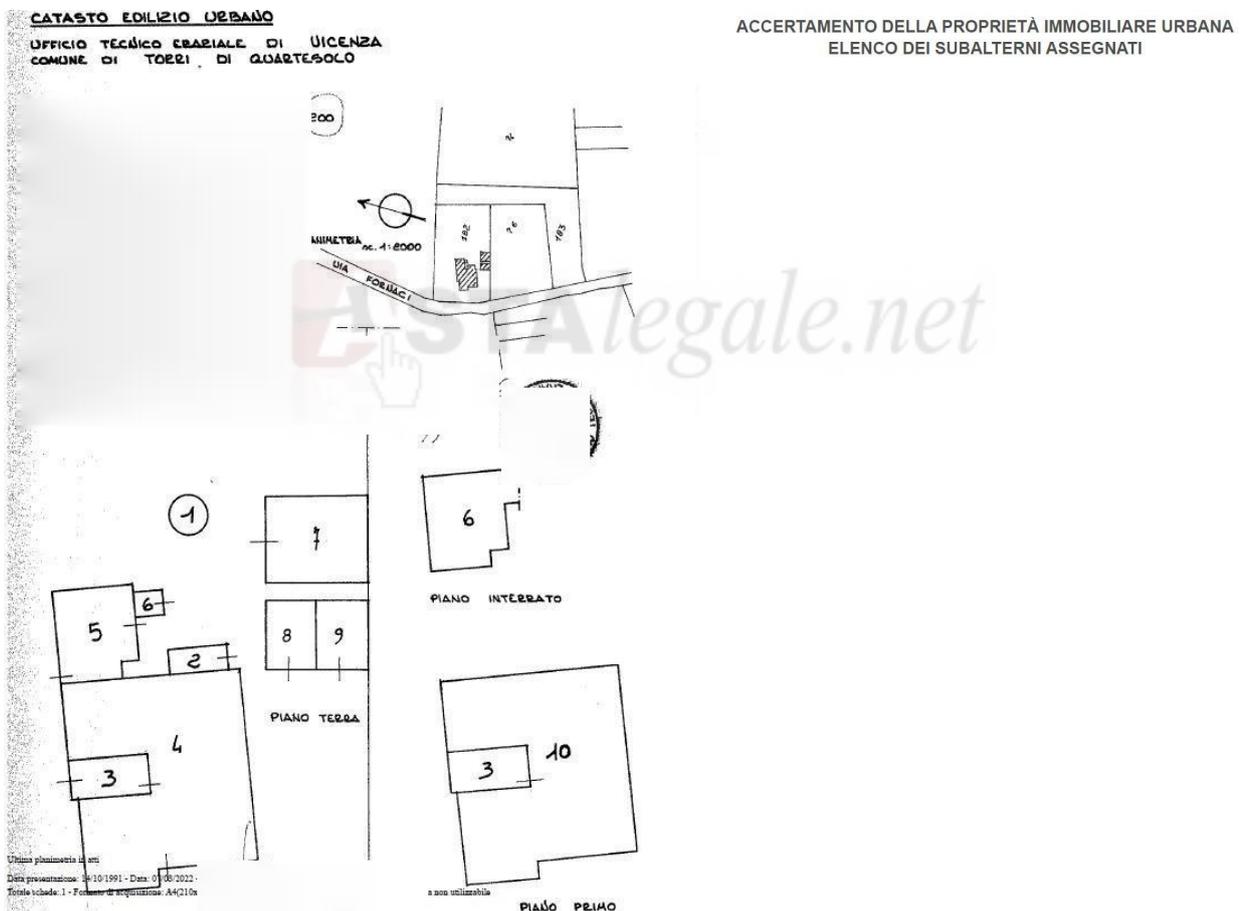
In particolare le unità immobiliari, collocate all'interno di un unico lotto di terreno in prevalenza pianeggiante e di forma abbastanza regolare sono costituite da:

A. fabbricato principale ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e

primo), e si compone di due appartamenti individuati al Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella n.182 sub.4 (piano terra) e sub.10 (piano primo);

- B. deposito al piano terra, su volume ad un solo livello fuori terra addossato a parte del fronte est del fabbricato principale, con accessi indipendenti da corte comune (Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella n.182 sub.5);
- C. deposito al piano interrato, sottostante il volume di cui al punto precedente, con accesso indipendente e scala di collegamento all'area di corte comune (Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella n.182 sub.6);
- D. magazzino, su volume edilizio ad un solo piano fuori terra, con accesso indipendente da corte comune (Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella n.182 sub.7);
- E. rimesse su volume edilizio ad un solo piano fuori terra, con accesso indipendente da corte comune (Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella n.182 sub.8 e sub.9).

I beni comuni non censibili sono catastalmente individuati sempre al Foglio 13, Particella n.182 sub.1 (corte pertinenziale), sub.2 (centrale termica su volume addossato a parte del fronte est del fabbricato principale) e sub.3 (vano scala fabbricato principale).



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI (fuori scala) ED ELENCO SUBALTERNI

L'edificio principale ad uso abitativo costruito a fine anni '60 del secolo scorso ed i volumi edilizi secondari realizzati in periodi successivi, sorgono su un lotto di terreno di forma abbastanza regolare in prevalenza pianeggiante, con leggero innalzamento che conduce al livello terra, confinante a ovest con la pubblica Via Fornaci, a nord e ad est con altre proprietà, mentre a sud si sviluppa in continuità con altro lotto di terreno (Foglio 13, Particella n.76), intestato all'esecutato ma non oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima, a formare un unico appezzamento utilizzato principalmente come giardino.

Il lotto è recintato con muretto in blocchi di cemento e copertina dello stesso materiale (fronte ovest a confine con la pubblica via) o zoccolo in calcestruzzo (fronte nord) e sovrastante rete metallica a maglie romboidali sostenuta da stanti in ferro; recinzione sempre con rete metallica a maglia romboidali sostenuta da pali di cemento lungo il confine est.

I cancelli in metallo di ingresso pedonale e carroia, che si affacciano sull'area di sosta con fondo in sassi collocata su angolo nord/ovest del lotto a confine con la pubblica via, immettono su area di corte pertinenziale lasciata prevalentemente a verde con marciapiede in cemento liscio a ridosso dei volumi edilizi.

L'accesso all'appartamento al piano terra (Particella n.182 sub.4) e alle due rimesse (Particelle n.182 sub.8 e sub.9), allo stato attuale avviene attraverso un'altra area di sosta prospiciente la pubblica via che insiste su terreno (Particella n.76) intestato sempre all'esecutato ma non oggetto della presente procedura esecutiva, su cui si ritiene sia costituita una servitù di fatto originata per destinazione del padre di famiglia che troverà definizione nel decreto di trasferimento.

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

Su fronte nord si segnala che la copertura è stata colpita da un albero di altra proprietà caduto all'interno dell'area di pertinenza, per cui la grondaia risulta danneggiata e, al momento del sopralluogo, sul marciapiede addossato al fabbricato erano rimasti alcuni coppi precipitati a terra.

L'accesso al vano scala comune alle due unità abitative, collocato su fronte nord del fabbricato, avviene attraverso portoncino in legno a doppia anta con specchiature in vetro coperto da tettoia con struttura in legno e manto in coppi di laterizio, che immette su corridoio/vano scale comune (Particella n.182 sub.3) con rivestimenti corridoio, pianerottoli, alzate e pedate in marmo, parapetto in metallo a ritti verticali e scorrimento in legno, finestra fronte nord in alluminio con specchiatura in vetro.

I volumi edilizi secondari addossati al fabbricato principale (Particella n.182 sub.2, sub.5 e sub.6) presentano struttura verticale in muratura, copertura piana o ad unica falda inclinata con struttura in legno e manto in coppi di laterizio (locale centrale termica), grondaie, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate.

Il magazzino (Particella n.182 sub.7) ha struttura verticale in pilastri di cemento con tamponamenti in elementi modulari dello stesso materiale, copertura a due falde inclinate e linea di colmo in direzione nord/sud con manto in lastre ondulate di fibrocemento a vista.

Le due rimesse a sud, affiancate a formare un unico vano, hanno struttura verticale in pilastri di cemento con tamponatura in elementi modulari dello stesso materiale, copertura ad unica falda inclinata in direzione nord/sud con manto in lastre ondulate di fibrocemento a vista.

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



Vista da sud (da Via Fornaci)



Fronti sud e ovest da Via Fornaci



Fronte ovest da Via Fornaci



Fronti ovest e nord da Via Fornaci



Fronti nord e ovest da Via Fornaci



Ingressi pedonale e carroia da Via Fornaci



Particolare ingressi pedonale e carroia da Via Fornaci



Fronte nord da corte pertinenziale



Fronte nord da corte pertinenziale



Fronti est e nord da corte pertinenziale



Fronte est da corte pertinenziale



Fronte est fabbricato principale da corte pertinenziale



Interno centrale termica comune



Interno centrale termica comune



Fronte sud da corte pertinenziale



Fronti ovest e sud da corte pertinenziale



Fronte ovest con ingresso appartamento piano terra



Particolare fronti ovest e nord da corte pertinenziale



Lato nord corte pertinenziale (da ovest verso est)



Corte pertinenziale a est (da sud verso nord)



Corte pertinenziale a sud dei volumi edilizi



Corte pertinenziale a est dei volumi edilizi



Corte pertinenziale e confine est



Corte pertinenziale angolo nord/est



Corte pertinenziale angolo nord/est



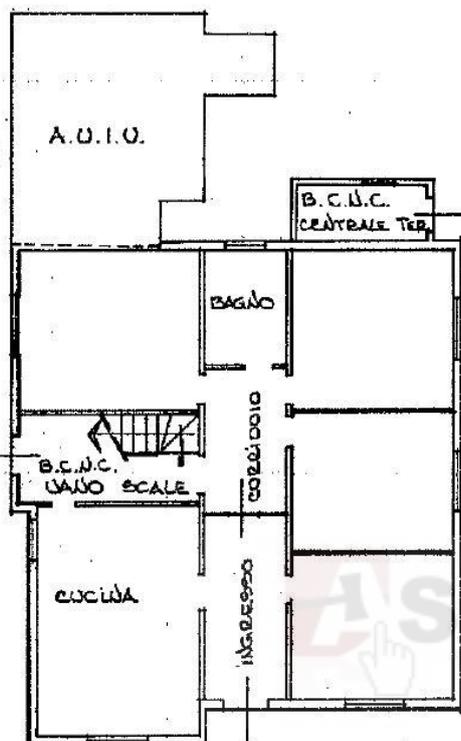
Corte pertinenziale confine est (da sud verso nord)

Descrizione

1. Appartamento piano terra- (Foglio 11 – Particella n.182 sub.4)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.5](#)) risulta così composta: ingresso/corridoio, cucina/pranzo, soggiorno, n.3 camere, w.c. bagno.

L'altezza interna dell'unità rilevata (circa ml.2,98) è inferiore a ml.3,15 indicati sia nella scheda catastale che negli elaborati di progetto (anno 2012).



PIANO TERRA H. 3,15

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

L'accesso principale all'unità abitativa è collocato su fronte ovest ed avviene mediante portoncino in legno a doppia anta con specchiature in vetro il quale immette su vano ingresso/corridoio che si sviluppa in direzione ovest/est; un altro accesso avviene da corridoio/vano scale comune (Particella n.183 sub.3) mediante porta in legno ad unica anta che collega lo stesso con il vano cucina.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con doppi serramenti di cui quelli a filo esterno muratura in alluminio e quelli interni in legno entrambi con specchiatura in vetro a lastra singola, avvolgibili in pvc, porte interne in legno (alcune con specchiatura in vetro), pavimenti alla palladiana o in piastrelle ceramiche, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il w.c. bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, lavella, doccia con scarico a pavimento, lavabo, vaso sanitario e bidet.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia a gas metano (condivisa con l'altra unità abitativa) collocata su apposito vano (Particella n.182 sub,2) con accesso da corte comune, che alimenta radiatori in ghisa.

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

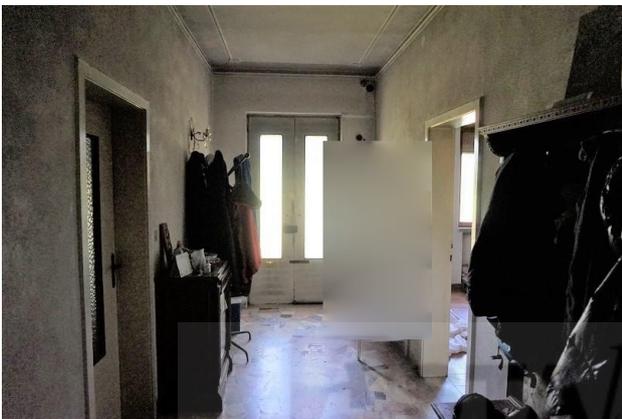
Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Ingresso fronte ovest



Zona ingresso/corridoio da ovest verso est



Zona ingresso/corridoio da est verso ovest



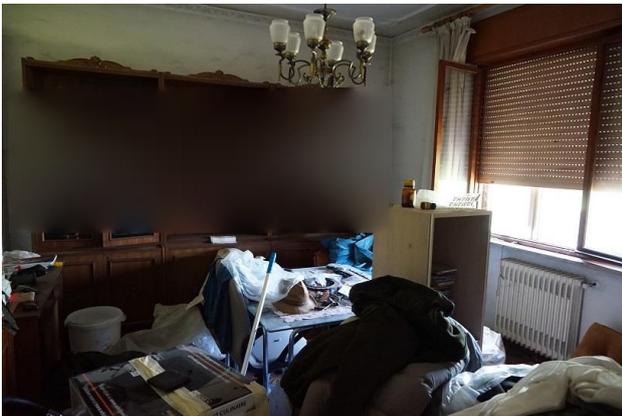
Cucina/pranzo da ovest verso est



Cucina/pranzo da est verso ovest



Soggiorno da nord verso sud



Pareti sud e ovest soggiorno



Particolare zona ingresso/corridoio



Camera a sud



Camera a sud/est



Camera a nord

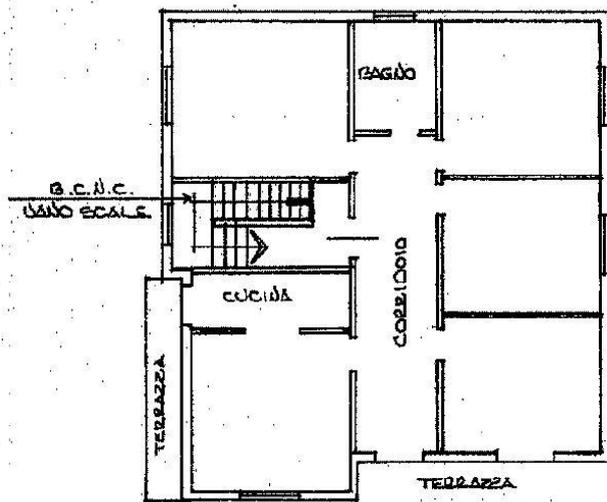


W.c. bagno

2. Appartamento piano primo – (Foglio 11 – Particella n.182 sub.10)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.5](#)) risulta così composta: ingresso/corridoio, pranzo con angolo cottura, soggiorno, n.3 camere, w.c. bagno, n.2 terrazze (nord e ovest).

L'altezza interna dell'unità rilevata (circa ml.3,02) è inferiore a ml.3,15 indicati sia nella scheda catastale che negli elaborati di progetto (anno 2012).



PIANO PRIMO H. 315

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino ingresso in legno, doppi serramenti di cui quelli a filo esterno muratura in alluminio e quelli interni in legno entrambi con specchiatura in vetro a lastra singola (ad eccezione delle porta-finestra delle terrazze), avvolgibili in pvc, porte interne in legno (alcune con specchiatura in vetro), pavimenti alla palladiana, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il w.c. bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, vasca, lavabo, vaso sanitario e bidet.

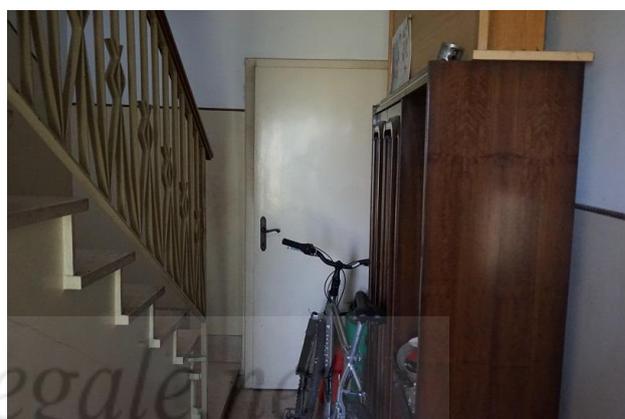
L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia a gas metano (condivisa con l'altra unità abitativa) collocata su apposito vano (Particella n.182 sub,2) con accesso da corte comune, che alimenta radiatori in ghisa.

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

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



Ingresso corridoio/vano scala comuni fronte nord



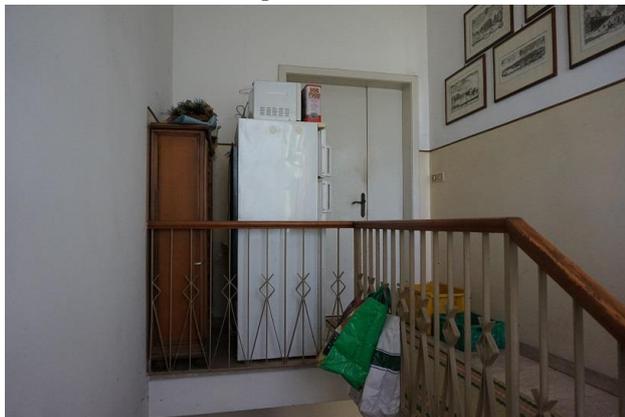
Corridoio/vano scala al piano terra da nord verso sud



Corridoio/vano scale al piano terra da sud verso nord



Vano scala comune



Piano primo – Ingresso appartamento



Piano primo – Ingresso/corridoio da ovest verso est



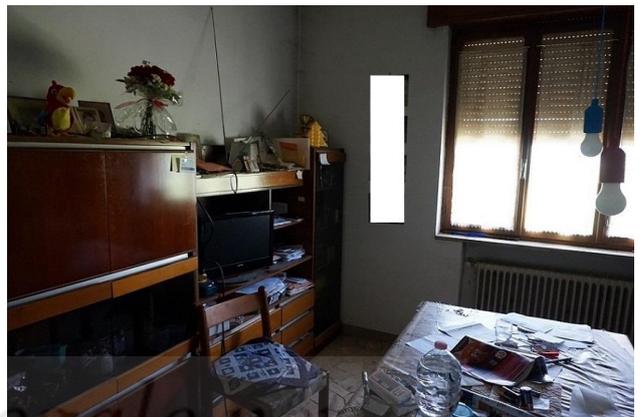
Piano primo - Ingresso/corridoio da est verso ovest



Piano primo - Pranzo da corridoio



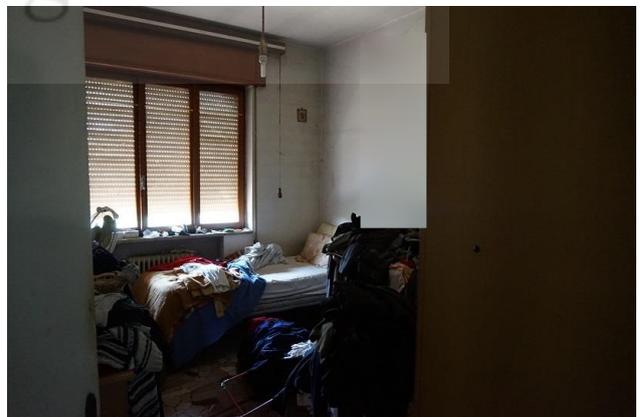
Piano primo - Angolo cottura



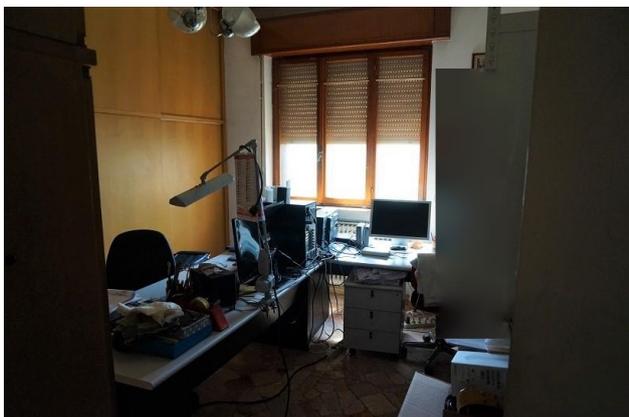
Piano primo - Angolo sud/ovest pranzo



Piano primo - Soggiorno da corridoio



Piano primo - Camera a sud



Piano primo - Camera a sud/est



Piano primo - Camera a nord



Piano primo – Particolare soffitto camera a nord

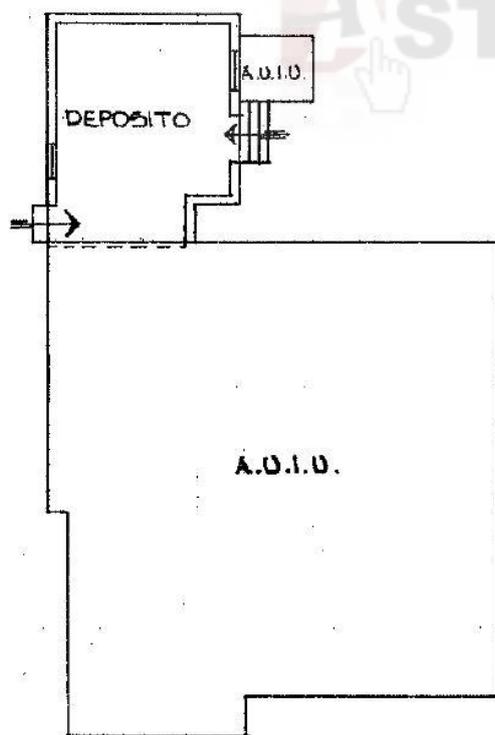


Piano primo – W.c. bagno

3. Deposito - (Particella n.182 sub.5)

Il vano, ubicato al piano terra con quota di pavimento rialzata rispetto a quella del marciapiede che lo delimita perimetralmente su tre lati (nord, est e sud), ha accesso da entrambi i fronti principali (nord e sud) delimitati da portoncini in alluminio con vetrocamera, serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate rifinite a rustico, soffitto intonacato e tinteggiato.

L'altezza interna rilevata è di circa ml.2,47, in difformità a quanto indicato nella scheda catastale e nelle tavole di progetto (rispettivamente ml. 2,55 e ml.2,50).



PIANO TERRA H. 253

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

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



Ingresso fronte nord



Ingresso fronte sud



Parete est da ingresso nord



Angolo sud/est da ingresso nord



Parete sud da ingresso nord



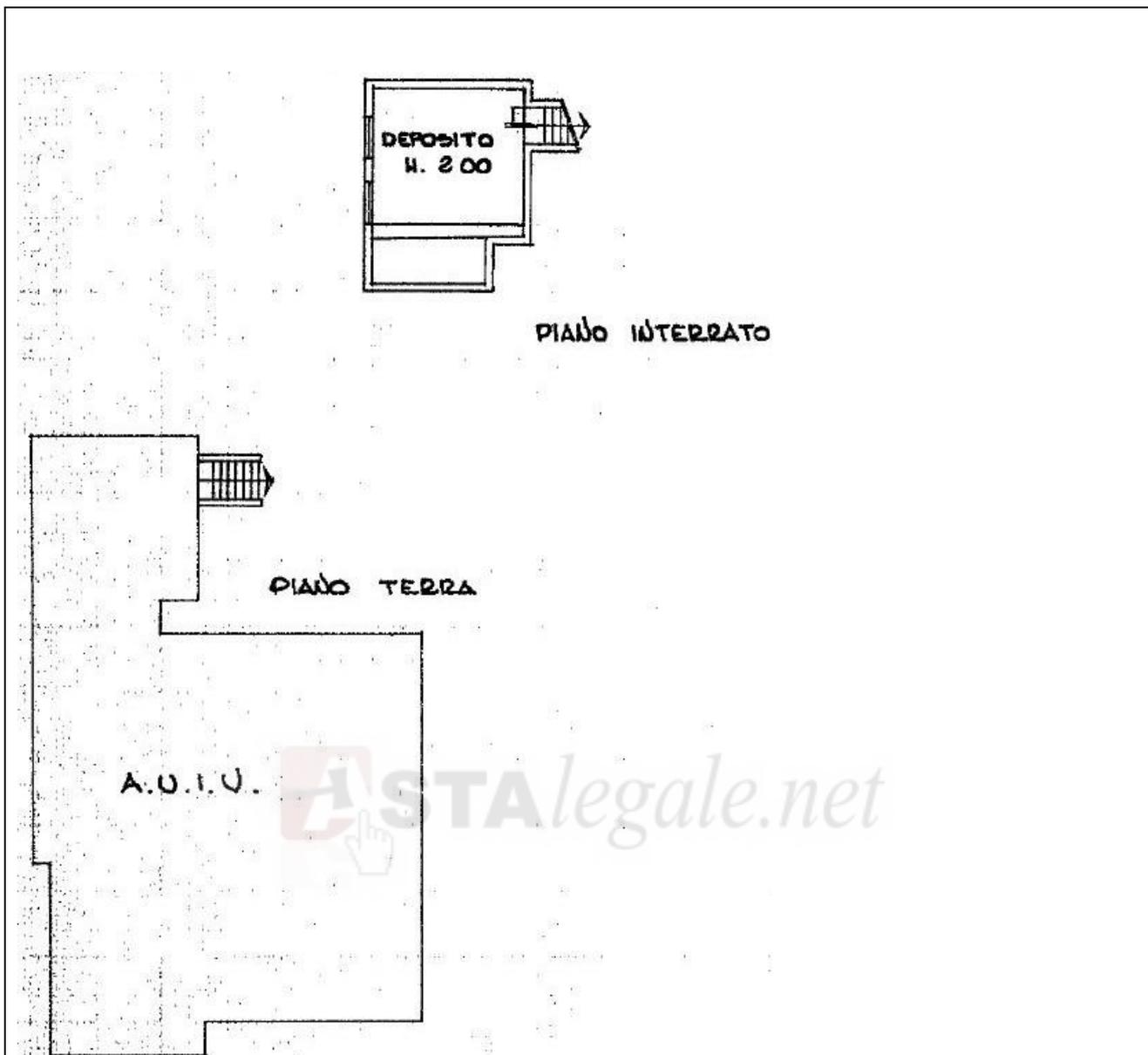
Angolo sud/ovest da ingresso nord

4. Deposito - (Particella n.182 sub.6)

Il vano principale, ubicato al piano seminterrato, ha accesso indipendente al piano terra fronte sud da corte comune con volume edilizio ad un solo livello avente copertura ad unica falda inclinata in direzione nord/sud; una porta in alluminio immette su scala con alzate e pedate in cemento che conducono al livello sottostante.

Le finiture sono sufficienti con serramenti in alluminio e vetrocamera, pavimento in getto di calcestruzzo, pareti intonacate, soffitto intonacato rifinito a rustico.

L'altezza interna rilevata è di circa ml.1,95, in lieve difformità ai ml. 2,00 indicati nella scheda catastale.

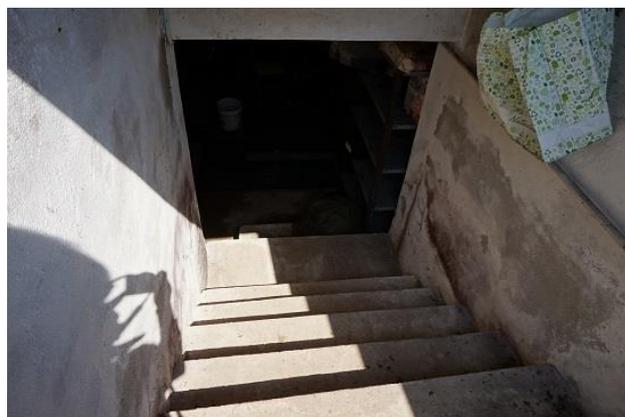


ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

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



Ingresso fronte sud (a destra)



Scala collegamento terra-interrato



Piano interrato – Angolo nord/ovest



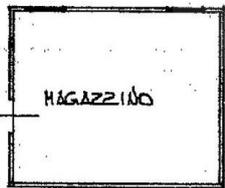
Piano interrato - Angolo nord/est

5. **Magazzino** - (Particella n.182 sub.7)

Volume edilizio ad un solo piano fuori terra, planimetricamente di forma rettangolare e collocato a sud del fabbricato principale, che presenta struttura verticale in pilastri di cemento con tamponamenti in elementi modulari dello stesso materiale.

Le finiture sono sufficienti con porta ingresso fronte nord in metallo con tamponature, serramenti in alluminio e vetratura, pavimento in getto di calcestruzzo, copertura a doppia falda inclinata con struttura in capriata metallica lasciata a vista, manto in lastre ondulate di fibrocemento a vista.

In riferimento a quest'ultimo punto si ritiene molto probabile che le lastre in fibrocemento contengano amianto, in quanto la loro posa in opera dovrebbe essere stata effettuata in epoca precedente la Legge n.257/1992 che contiene norme specifiche relative alla cessazione dell'impiego di questo materiale e ne regola lo smaltimento; viene pertanto quantificato in circa € 500,00 il costo per la verifica ed eventuale bonifica del materiale di copertura.



PIANO TERRA
H. MIN. 2,15
H. MAX. 2,76

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

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



Fronte nord con ingresso da corte comune



Vista da nord/est



Interno da nord verso sud

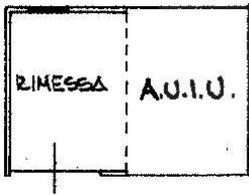


Angolo sud/est

6. Rimesse – (Particella n.182 sub.8 e sub.9)

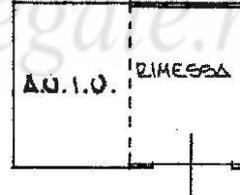
Le due unità, per le quali non vi è separazione fisica lungo la direttrice est/ovest ed hanno accessi dalla corte comune privi di delimitazioni, formano un volume edilizio ad un solo piano fuori terra, planimetricamente di forma rettangolare e collocato a sud del fabbricato principale, che presenta struttura verticale in pilastri di cemento con tamponamenti in elementi modulari dello stesso materiale.

Le finiture sono sufficienti con pavimento in getto di calcestruzzo, copertura ad unica falda inclinata in direzione est/ovest con struttura in metallo a vista, manto in lastre ondulate di fibrocemento a vista; il costo per la verifica ed eventuale bonifica del materiale di copertura, come già descritto al punto precedente, viene quantificato in circa € 500,00.



PIANO TERRA
H. MIN. 215
H. MAX. 251

Sub.8



PIANO TERRA
H. MIN. 215
H. MAX. 251

Sub.9

ESTRATTO SCHEDE CATASTALI (fuori scala)

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



Vista da sud/ovest



Interno da sud/ovest



Interno da ovest



Interno angolo sud/est

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare ad uso abitativo che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 01 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Pertanto, anche se di fatto siamo in presenza di un unico impianto, si è provveduto alla stesura di due certificazioni, ma la documentazione non è stata inviata agli organi competenti perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014, e il codice personale del manutentore dell'impianto che non è stato nominato per le unità immobiliari in oggetto.

Le classi energetiche delle unità immobiliari sono le seguenti:

- appartamento piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella n.182 sub.4): classe energetica "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 177,83 kWh/m² anno, come da certificazione allegata a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato N.8](#));
- appartamento piano primo (Catasto Fabbricati, Foglio 13, Particella n.182 sub.10): classe energetica "G", con un valore di prestazione energetica globale pari a 269,05 kWh/m² anno, come da certificazione allegata a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato N.9](#)).

5. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 07/03/2022 il

risulta proprietario per la quota di 1/1 dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 13

- **Particella n.182 sub.4** – Via Fornaci n.55 – piano: T – Categoria: A/3 – Classe: 4 – Consistenza: 6,5 vani – Rendita: € 402,84;
- **Particella n.182 sub.5** – Via Fornaci n.55 – piano: T – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: mq.29 – Superficie catastale totale: mq.29 – Rendita: € 35,95;
- **Particella n.182 sub.6** – Via Fornaci n.55 – piano: ST-T – Categoria: C/2 – Classe: U –

Consistenza: mq.22 – Superficie catastale totale: mq.24 – Rendita: € 27,27;

- **Particella n.182 sub.7** – Via Fornaci n.55 – piano: T – Categoria: C/2 – Classe: U – Consistenza: mq.34 – Superficie catastale totale: mq.35 – Rendita: € 42,14;
- **Particella n.182 sub.8** – Via Fornaci n.55 – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: mq.14 – Rendita: € 31,09;
- **Particella n.182 sub.9** – Via Fornaci n.55 – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: mq.14 – Rendita: € 31,09;
- **Particella n.182 sub.10** – Via Fornaci n.55 – piano: 1 – Categoria: A/3 – Classe: 4 – Consistenza: 6,5 vani – Rendita: € 402,84.

N.B.: le Particelle hanno diritto ai Beni Comuni Non Censibili individuati alla Particella n.182 sub.1, sub.2 e sub.3.

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Terreni – Foglio 13

- **Particella n.182** – Qualità Classe: ENTE URBANO – Superficie: Ha 0.21.00.

N.B.: si tratta del lotto di terreno su cui sorgono tutte le unità censite al Catasto Fabbricati.



ESTRATTO MAPPA (fuori scala)

Variazioni storiche

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.4

- VARIAZIONE del 07/08/2001 Pratica n. 182354 in atti dal 12/06/2002 RETT. CLS DM 37 DEL 11/02/1997 (n. 343660.1/2001);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/10/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 7676/1991);
- COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993;
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.5 – sub.6 – sub.7

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/10/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 7676/1991);
- COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.8 – sub.9

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/10/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 7676/1991);
- COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.10

- VARIAZIONE del 07/08/2001 Pratica n. 182357 in atti dal 12/06/2002 RETT. CLS DM 37 DEL 11/02/1997 (n. 343660.1/2001);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 14/10/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 7676/1991);
- COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993;
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Terreni – Foglio 13 – Particella n.182

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/11/2011 Pratica n. VI0403405 in atti dal 23/11/2011 (n. 4689.1/2011);
- TIPO MAPPALE del 17/09/1991 Pratica n. 465964 in atti dal 12/10/2001 SPC 13600/01 DI APPROV (n. 80182.1/1991);
- Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

Le planimetrie agli atti delle unità oggetto di procedura, depositate in data 14/10/1991 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato, con lievi difformità che non necessitano di presentazione di nuove schede.

Confini

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.4

L'appartamento al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato e Particella n.182 sub.3-b.c.n.c. (N.), Particella n.182 sub.5, stacco del fabbricato e Particella n.182 sub.2 (E.), stacco del fabbricato (S.-O.).

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.5

Il deposito al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.-E.), Particella n.182 sub.6 e stacco del fabbricato e Particella n.182 sub.2 (S.), Particella n.182 sub.4 (O.).

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.6

Il deposito al piano seminterrato confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato e terrapieno (N.-E.-S.), Particella n.182 sub.4 (O.).

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.7

Il magazzino al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.-E.), Catasto Terreni Particella n.76 (S.), stacco del fabbricato (O.).

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.8

La rimessa al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.-E.), Particella n.182 sub.9 (S.), stacco del fabbricato (O.).

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.9

La rimessa al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.182 sub.8 (N.), stacco del fabbricato (E.), Catasto Terreni Particella n.76 (S.), stacco del fabbricato (O.).

Catasto Fabbricati – Foglio 13 – Particella n.182 sub.10

L'appartamento al piano primo confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato e Particella n.182 sub.3-b.c.n.c. (N.), stacco del fabbricato (E.-S.-O.).

Catasto Terreni – Foglio 13 – Particella n.182

Il lotto su cui insistono i fabbricati di cui sopra confina in senso orario (N.E.S.O.): Catasto Terreni Particella n.401 (n.), Catasto Terreni Particella n.183 (E.), Catasto Terreni Particella n.76 (S.), Via Fornaci (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 N.1](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

6. REGOLARITA' URBANISTICA

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

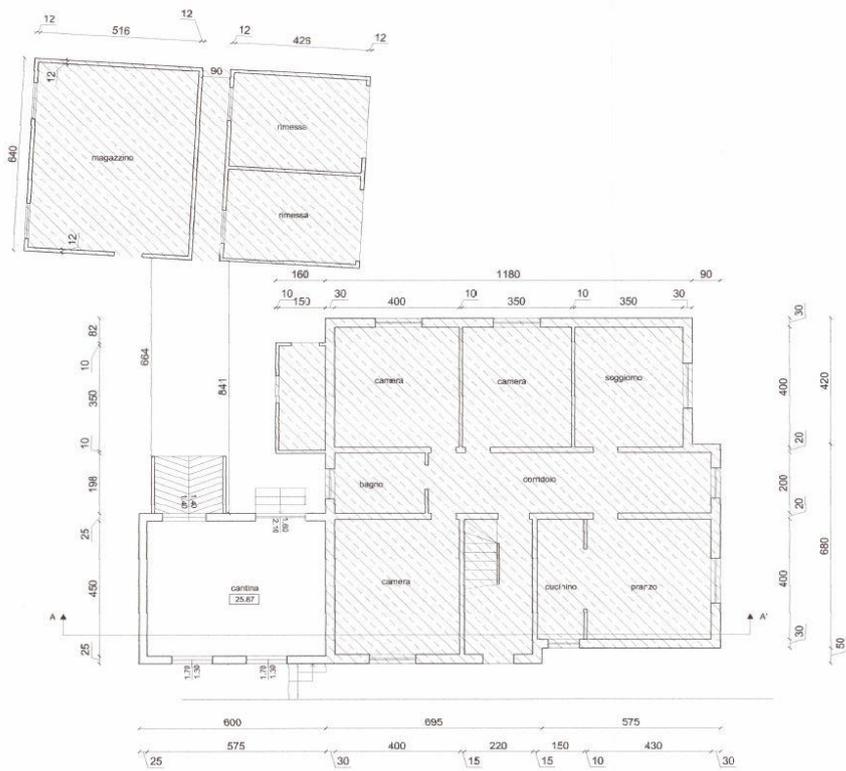
I titoli edilizi che riguardano le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- LICENZA N.125 del 06/05/1967 per *costruzione di un fabbricato urbano in Via Fornaci, Sez. B foglio 6°, mapp.76 a;*
- LICENZA del 27/05/1969 per *costruzione di un fabbricato accessorio in Via Fornaci, Sez. B foglio 6°, mapp.76 a;*
- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie N. 1865 del 10/03/1975 per *la costruzione di un fabbricato ad uso accessorio in Via Fornaci Mapp. N. 76a Foglio 6° Sezione B;*
- CONCESSIONE IN SANATORIA N. 182/86 Prot. del 14/06/2000 per *costruzione di un accessorio ad uso centrale termica e accessorio ad uso deposito attrezzi;*
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 8.621 – Prot. n. 7.793 – PRATICA EDILIZIA N. 3420 del 07/08/2001 per *ristrutturazione recinzione esistente con spostamento e ricostruzione degli accessori;*
- Permesso di Costruire n.9/08 del 12/02/2008 – Pratica Edilizia n° 9311 N° Archivio 3420 per *AMPLIAMENTO FABBRICATO RESIDENZIALE sull'immobile sito in VIA FORNACI censito al N.C.T.: Foglio n° 13 – Mappale n°182;*
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) N.2513 – Prot. nr. 0012524 del 31/05/2012 fasc. 95/12 per *ampliamento di circa 53 mq, e ristrutturazione interna della zona taverna con realizzo di copertura uniforme tra ampliamento e zona ristrutturata.*

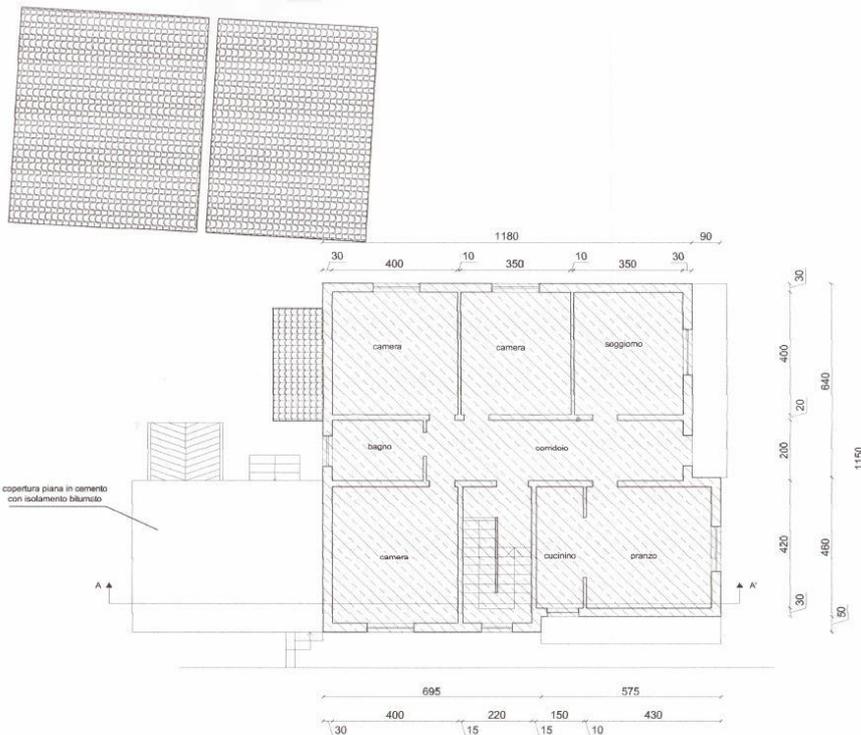
N.B.

Nel corso del sopralluogo in data 10/05/2022 si è verificato che:

- gli interventi di cui al Permesso di Costruire n.9/08 del 12/02/2008 sono stati realizzati solo in minima parte e riguardano la modifica di alcune forometrie della Particella n.182 sub.5, e l'impostazione dei pilastri di sostegno del portico previsto in ampliamento su lato est;
- sempre in relazione al P.d.C. N.9/08 del 12/02/2008, la sagoma planimetrica dell'edificio lato strada (fronte sud per il progettista) è corretta per quanto concerne il piano primo ed errata per il piano terra dove il profilo dovrebbe essere simile a quello del livello superiore;
- gli interventi di cui alla D.I.A. N.2513 del 31/05/2012, non sono stati realizzati.



PIANTE RILIEVO PIANO TERRA



PIANTE RILIEVO PIANO PRIMO

PLANIMETRIE DI RILIEVO – Permesso di Costruire n.9/08 del 12/02/2008



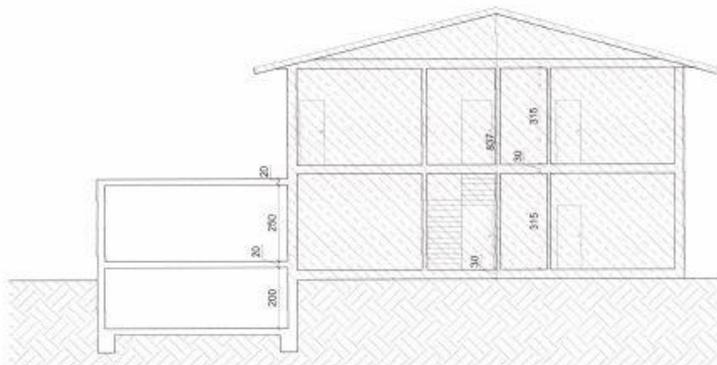
RILIEVO - PROSPETTO OVEST



RILIEVO - PROSPETTO NORD

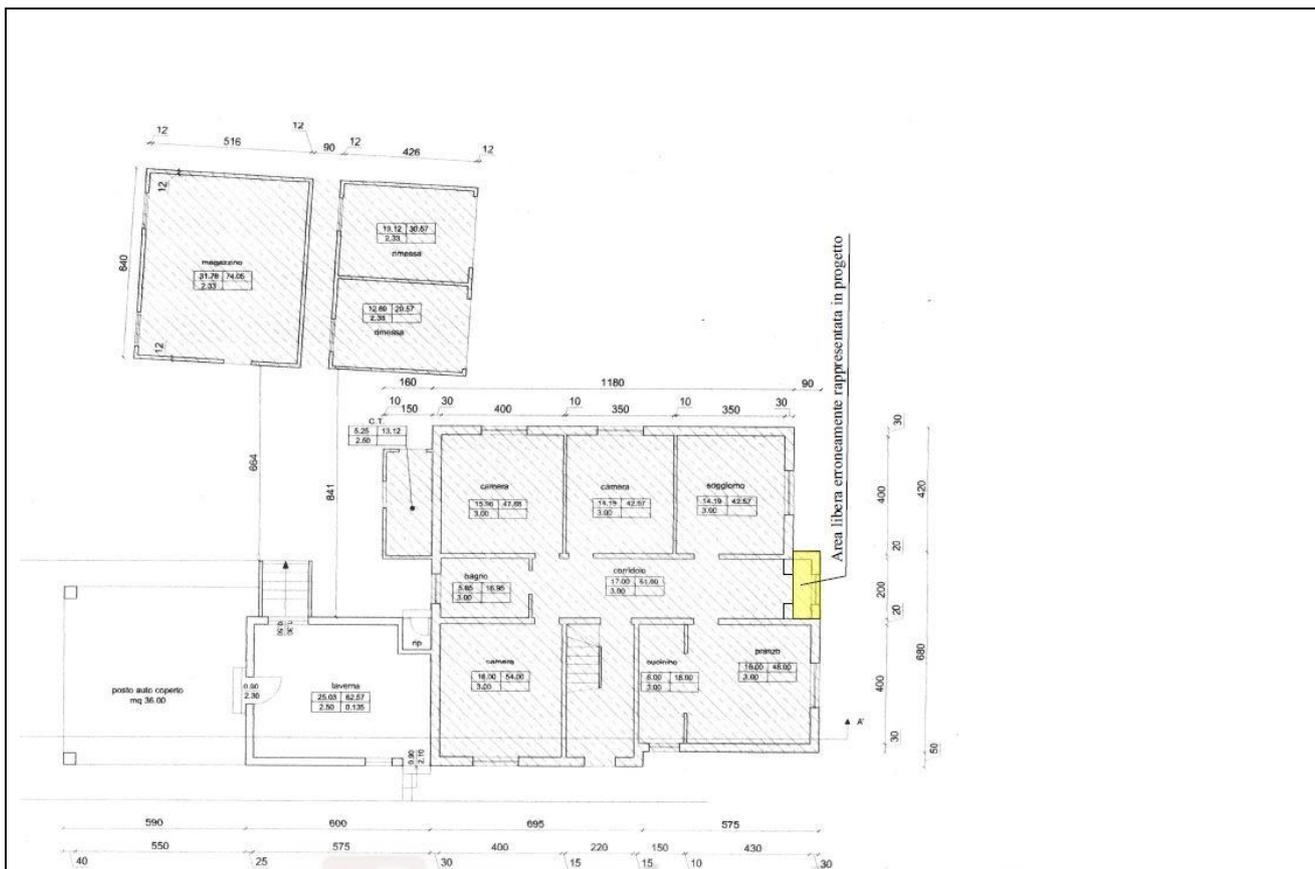


RILIEVO - PROSPETTO EST



RILIEVO - SEZIONE A - A'

PROSPETTI E SEZIONE DI RILIEVO – Permesso di Costruire n.9/08 del 12/02/2008



PLANIMETRIA DI PROGETTO PIANO TERRA CON ERRATA RAPPRESENTAZIONE –
 Permesso di Costruire n.9/08 del 12/02/2008 ([Allegato N.6](#))

Situazione urbanistica

Come riportato nel CDU datato 23/08/2022 Prot. n. 16775, rilasciato dal Comune di Torri di Quartesolo (VI) e allegato alla presente Relazione ([Allegato N.7](#)), ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti l'area su cui sorgono gli immobili interessati alla procedura rientra in zona **E-agricola** per la quale le prescrizioni urbanistiche sono contenute nell'allegato estratto dalla Normativa.

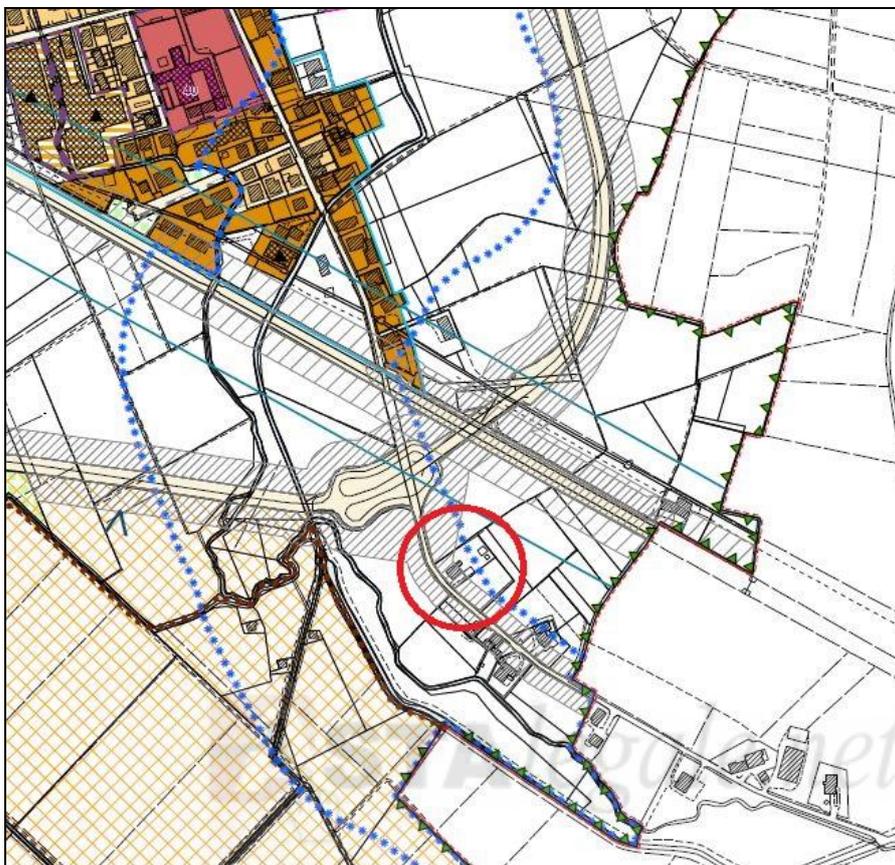
Sussistono inoltre i seguenti vincoli:

- area a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al PGRA:
 - P1** – Pericolosità idraulica moderata;
 - R1** – rischio idraulico moderato;
- l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004;
- l'area è parzialmente sottoposta al Piano Comunale delle Acque approvato con D.C.C. n. 17 in data 09/04/2019;
- l'area ricade parzialmente in fascia di rispetto stradale.

Al CDU sono allegati i seguenti articoli delle Norme Tecniche Operative:

- Articolo 15. FASCE DI RISPETTO E DISTANZE DALLE STRADE;
- Articolo 38. DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE;
- Articolo 39. PAESAGGIO AGRARIO E NORME DI TUTELA;
- Articolo 40. EDIFICI ESISTENTI IN ZONA “E” NON PIU’ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO;
- Articolo 41. INTERVENTI NON RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA;
- Articolo 42. CONCIMAIE E VASCHE DI STOCCAGGIO LIQUAMI;

- Articolo 44. ZONE PER LA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE;
- Articolo 45. ZONE FERROVIARIE;
- Articolo 46. VINCOLI.



ESTRATTO "TAV.b.05-01-1 – Zonizzazione – 4 PI" – Anno 2019 (fuori scala)

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

Permesso di Abitabilità N.125 in data 11/09/1970, N.147/85 del 9/12/1985 (prat. Edilizia), N.2367 di prot..

In data 14/06/2000 è stata rilasciata l'abitabilità/agibilità relativa alla Concessione in sanatoria N.182/86 per "Costruzione di un accessorio ad uso centrale termica e accessorio ad uso deposito attrezzi".

Abusi: nessuno.

Sanabilità e costi: no.

7. 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;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Interrato	Accessori	29,65	0,50	14,82
Terra	Appartamento	131,00	1,00	131,00
	Centrale termica	6,10	0,50	3,05
	Accessori	29,65	0,66	19,57
	Magazzino	34,50	1,00	34,50
	Garage	28,16	0,66	18,59
	Corte 1	131,00	0,16	20,96
	Corte 2	1.739,00	0,05	86,95
Primo	Appartamento	121,00	1,00	121,00
	Terrazze	12,30	0,33	4,06
TOTALE				454,50

Metodo di valutazione

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

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

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison

Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Abitazione su due livelli (piani terra e primo) con area di corte esclusiva, oltre a garage al piano terra
Ubicazione	Comune di Torri di Quartesolo (VI), Via Fornaci n.28
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 13 – Particelle n.104 sub.2 (A/3) e sub.1 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 03/03/2022, Rep.1.130 - Racc.816 Notaio Dott. Giulio Giovanni Rolandi Beretta di Caldogno (VI)
Prezzo di vendita	300.000,00 (Euro trecentomila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Abitazione su due livelli (piani terra e primo) con area di corte esclusiva, oltre a garage al piano terra
Ubicazione	Comune di Torri di Quartesolo (VI), Via Fornaci n.25
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 13 – Particelle n.167 sub.1 (A/3), e sub.2 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 06/05/2021, Rep.275 - Racc.242 Notaio Dott. Lorenzo Parisi di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	125.000,00 (Euro centoventicinquemila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Porzione di edificio su due livelli (piani terra e primo) con posto auto scoperto al piano terra
Ubicazione	Comune di Torri di Quartesolo (VI), Via Fornaci n.11
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 13 – Particelle n.179 sub.9 (A/3), e sub.10 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 29/06/2021, Rep.233.549 - Racc.92.194 Notaio Dott. Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI)
Prezzo di vendita	57.600,00 (Euro cinquantasettemilaseicento/00)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell' [Allegato N.14](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Torri di Quartesolo ([Allegato N.15](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per il Lotto unico costituito da fabbricato isolato su due livelli (piani terra e primo) con due appartamenti (uno per piano), due depositi (uno al piano terra e l'altro al piano interrato), magazzino e due rimesse (tutte le unità sorgono all'interno di un unico lotto di terreno pianeggiante), si è ottenuto il valore di mercato pari a **€ 295.500,00** (arrotondato).

Tale valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € 44.325,00.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€	44.325,00
- Oneri complessivi di bonifica copertura in fibrocemento	–	€	1.000,00
Totale	–	€	45.325,00

Valore base d'Asta degli immobili = € 295.500,00 – € 45.325,00 = € 250.175,00 che si arrotondano ad € **250.000,00** (Euro duecentocinquantamila/00).

Giudizio di vendibilità

Sufficiente, viste le caratteristiche delle unità immobiliari.

Forme di pubblicità

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

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

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.15](#))

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

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

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

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 933	€ 424.047,19	170%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 588	€ 267.245,18	107%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 349	€ 158.620,01	63%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico), del 40% per la categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), e del 32% per la categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito).

In riferimento al Comune di Torri di Quartesolo (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 55,18%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 2,25.

8. STATO DI POSSESSO

Debitore

Presso gli immobili pignorati risultano essere residenti l'esecutato
nell'appartamento al piano primo (Particella n.182 sub.10), e la
nell'appartamento al piano terra (Particella n.182 sub.4),
come da Certificati di residenza storici rilasciati dal Comune di Torri di Quartesolo (VI)
rispettivamente in data 07/03/2022 e in data 08/06/2022 ([Allegato N.13](#)).

Locazione: no.

Comodato

occupa l'appartamento al piano terra (Foglio 13 Particella n.182 sub.4) in virtù di
contratto di "Comodato ad uso gratuito" a tempo indeterminato a partire dal 21/04/2016, stipulato in
data 20/04/2016 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate sede di Vicenza in data 28/04/2016 al
N.1355 – Priv. S 3^ ([Allegato N.12](#)).

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: sì.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

9. VINCOLI E ONERI

Pertinenze

Nessuna.

Usufrutto, uso, abitazione

Nel corso del sopralluogo è stata consegnata al sottoscritto una scrittura privata datata 12/07/2007 di
"COSTITUZIONE DI DIRITTO DI ABITAZIONE" a favore dei
che riguarda l'appartamento al piano terra (Particella n.182 sub.4) e gli accessori di
pertinenza (Particella n.182 sub.5, 6 e 8); tale documento non risulta registrato né trascritto e
pertanto si ritiene non sia opponibile alla procedura.

Servitù

L'accesso pedonale all'appartamento al piano terra (Foglio 13, Particella n.182 sub.4) e carraio alle
due rimesse (Foglio 13, Particelle n.182 sub.8 e sub.9), allo stato attuale avviene attraverso un'area
di sosta prospiciente la pubblica via che insiste su un terreno (Foglio 13, Particella n.76) intestato
sempre all'esecutato ma non oggetto della presente procedura esecutiva, su cui si ritiene sia stata
instaurata una servitù per destinazione del buon padre di famiglia poiché lo stesso ha posto in essere
una situazione oggettiva di subordinazione tra i due fondi.

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I fabbricati oggetto di procedura non risultano costituiti in condominio.

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

10. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**Titolo di acquisto del debitore ([Allegato N.10](#))**

Atto di "COMPRAVENDITA" in data 17/04/2007, N.108.158 di Rep. e N.32.810 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza – ivi trascritto il 08/05/2007 ai n.ri 12299 R.G. e 7355 R.P., attraverso il quale

nuda proprietà per la quota di 6/10,

nuda proprietà per la quota di 4/10, vendettero al

proprio figlio

l'intera NUDA PROPRIETA' delle unità immobiliari che vengono così identificate:

(...) fabbricato residenziale con accessori staccati ad uso garages e deposito e con area di corte pertinenziale, il tutto sito in TORRI DI QUARTESOLO (VI), Via Fornaci n. 85, censito al N.C.E.U. di detto Comune, al Foglio 13 coi m.n.:

182 sub 4, Via Fornaci n.55, P.T., Cat. A/3, cl.4, vani 6,5, Rendita euro 402,84,

182 sub 5, Via Fornaci n.55, P.T., Cat. C/2, cl.U, mq.29, Rendita euro 35,95,

182 sub 6, Via Fornaci n.55, P.St.T., Cat. C/2, cl.U, mq.22, Rendita euro 27,27,

182 sub 7, Via Fornaci n.55, P.T., Cat. C/2, cl.U, mq.34, Rendita euro 42,14,

182 sub 8, Via Fornaci n.55, P.T., Cat. C/6, cl.3, mq.14, Rendita euro 31,09,

182 sub 9, Via Fornaci n.55, P.T., Cat. C/6, cl.3, mq.14, Rendita euro 31,09,

182 sub 10, Via Fornaci n.55, P.1, Cat. A/3, cl.4, vani 6,5, Rendita euro 402,84,

insistente sull'area urbana censita al N.C.T. di detto Comune, al Foglio 13, col m.n. 182 di are 21.00 (are ventuno e centiare 0), ente urbano (...)

N.B. All'atto di Compravendita permaneva l'usufrutto per la quota di 1/1 a favore

alla morte di

quest'ultima in data 13/06/2015, come da Certificato rilasciato dal Comune di Torri di Quartesolo in data 20/07/2022 ([Allegato N.13](#)), l'usufrutto si ricongiunge alla nuda proprietà.

Regime patrimoniale

L'esecutato risulta di stato civile "Celibe" come da Certificato cumulativo rilasciato dal Comune di Torri di Quartesolo (VI) in data 07/03/2022 ([Allegato N.13](#)).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 17/04/2007:

nuda proprietà per la quota di 6/10,

nuda proprietà per la quota di 4/10,

usufrutto per la

quota di 1/1, in forza di "Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso" in data 10/11/2000, Rep. N.88.589 Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza, ivi trascritto in data 07/12/2000 ai n.ri 26093 R.G. e 18394 R.P.;

- fino al 10/11/2000:
 - nuda proprietà per la quota di 5/10,
 - nuda proprietà per la quota di 3/10,
 - nuda proprietà per la quota di 2/10,
 - usufrutto per la quota di 1/1, in forza di “Atto di compravendita” in data 19/12/1991, Rep. N.184.779 Notaio Dott. Luciano Rizzi di Vicenza, ivi trascritto in data 14/02/1992 ai n.ri 3448 R.G. e 2851 R.P.;
- fino al 19/12/1991:
 - nuda proprietà per la quota di 1/5,
 - usufrutto per la quota di 1/1, in forza di “Verbale di pubblicazione di testamento olografo con acquiescenza” in data 19/09/1991, Rep. N.183.837 Notaio Dott. Luciano Rizzi di Vicenza, ivi trascritto in data 25/09/1991 ai n.ri 14556 R.G. e 9809 R.P., ed in forza di successione in morte
 - con Denuncia Ufficio Registro di Vicenza n.99 vol.972, trascritta a Vicenza il 22/08/1994 ai n.ri 11798 R.G. e 8458 R.P..

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Domanda giudiziale del Tribunale di Vicenza in data 23/07/2009 rep.n.14009 trascritta a Vicenza il 05/08/2009 ai n.ri 17225 R.G. – 10689 R.P., DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI, a favore

Unità negoziale N.2

Immobili: Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 13:

- Particella n.182 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.182 sub.5 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.6 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.7 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.9 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.10 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Terreni – Foglio 13:

- Particella n.182 – Nat. EU – ENTE URBANO.

N.B.: la trascrizione riguarda anche altro immobile che non è interessato dalla procedura esecutiva di cui alla presente relazione;

- Domanda giudiziale del Tribunale di Vicenza in data 23/07/2009 rep.n.14009 trascritta a Vicenza il 05/08/2009 ai n.ri 17226 R.G. – 10690 R.P., DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, a favore

Unità negoziale N.2

Immobili: Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 13:

- Particella n.182 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.182 sub.5 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.6 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.7 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.9 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.10 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Terreni – Foglio 13:

- Particella n.182 – Nat. EU – ENTE URBANO.

N.B.: la trascrizione riguarda anche altro immobile che non è interessato dalla procedura esecutiva di cui alla presente relazione;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 17/12/2021 ai n.ri 29364 R.G. – 20877 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 13/12/2021 rep.n.5661/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

Immobili: Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 13:

- Particella n.182 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.182 sub.5 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.6 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.7 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.9 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.10 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Terreni – Foglio 13:

- Particella n.182 – Nat. EU – ENTE URBANO.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 08/05/2007 ai n.ri 12300 R.G. – 3177 R.P., a favore

seguito di Atto Notarile Pubblico in data 17/04/2007, N.108.159 di Rep. e N.32.811 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza

Capitale € 200.000,00, Tasso interesse annuo 5,15%, Iscriz. ipotec. per € 400.000,00, Durata anni 25

Immobili:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 13:

- Particella n.182 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.182 sub.5 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.6 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.7 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.9 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

– Particella n.182 sub.10 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Terreni – Foglio 13:

– Particella n.182 – Nat. EU – ENTE URBANO;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.2646 in data 25/09/2008 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 09/10/2008 ai n.ri

relativamente all’Unità negoziale N.1 – Capitale € 106.206,98, Interessi € 17.293,02, Spese € 6.500,00, Iscriz. ipotec. per € 130.000,00

Unità negoziale N.1

Immobili:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 13:

- Particella n.182 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.182 sub.5 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.6 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.7 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.9 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.10 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Terreni – Foglio 13:

– Particella n.182 – Nat. EU – ENTE URBANO.

N.B.:

- *l’ipoteca riguarda anche altri immobili che non sono interessati dalla procedura esecutiva di cui alla presente relazione;*

- *con Annotazione a Iscrizione in data 20/07/2021 ai n.ri 17017 R.G. e 2231 R.P., è stata effettuata la restrizione di un bene non interessato dalla procedura esecutiva di cui alla presente relazione;*

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.7114/2008 in data 09/10/2008 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 14/10/2008 ai n.ri

relativamente all’Unità negoziale N.3 – Capitale € 50.226,87, Iscriz. ipotec. per € 75.000,00

Unità negoziale N.3

Immobili:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 13:

- Particella n.182 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.182 sub.5 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.6 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.7 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.9 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.10 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Terreni – Foglio 13:

– Particella n.182 – Nat. EU – ENTE URBANO.

N.B.:

- *l’ipoteca riguarda anche altri immobili che non sono interessati dalla procedura esecutiva di cui alla presente relazione;*

- con Annotazione a Iscrizione in data 04/08/2016 ai n.ri 15100 R.G. e 1657 R.P., è stata effettuata la restrizione di un bene non interessato dalla procedura esecutiva di cui alla presente relazione;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.51 in data 01/07/2011 del Tribunale di Verona Sezione staccata di Soave, iscritta a Vicenza il 04/05/2012 ai n.ri 7830 R.G. – 1081 R.P., a favore di

per la quota di 400/1000 del diritto di proprietà e per la quota di 600/1000 del diritto di nuda proprietà relativamente all'Unità negoziale N.2 – Capitale € 21.422,70, Spese € 8.577,30, Iscriz. ipotec. per € 30.000,00

Unità negoziale N.2

Immobili:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 13:

- Particella n.182 sub.4 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.182 sub.5 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.6 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.7 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;
- Particella n.182 sub.8 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.9 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.182 sub.10 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Terreni – Foglio 13:

- Particella n.182 – Nat. EU – ENTE URBANO.

N.B.: l'ipoteca riguarda anche l'unità individuata alla Particella n.182 sub.11 che risulta soppressa dal 25/09/2018 in seguito a "DEMOLIZIONE TOTALE del 24/09/2018 Pratica n. VI0100424 in atti dal 25/09/2018 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 34215.1/2018)".

Elenco delle formalità che saranno cancellate

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

Dalla data del 02/02/2022 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell'esecutato, certificata dal Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza, a tutto il 01/09/2022 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

11. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

Il sottoscritto ritiene che i beni, così come sono articolati, non siano comodamente divisibili per cui, nell'interesse della procedura, si consiglia la vendita in un unico lotto.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da fabbricato isolato su due livelli (piani terra e primo) con due appartamenti (uno per piano), due depositi (uno al piano terra e l'altro al piano interrato), magazzino e due rimesse; tutte le unità sorgono all'interno di un unico lotto di terreno pianeggiante.

Valore € 295.500,00

Prezzo base d'Asta € **250.000,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

12. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

Non si ritiene che i beni, per le motivazioni di cui sopra, siano comodamente divisibili, per cui si consiglia la vendita in un unico lotto.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

13. OSSERVAZIONI FINALI

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

Bassano del Grappa, 07 settembre 2022

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

