

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.

Contro

Xxx di Xxx

Xxx

Xxx

Xxx

N. Gen. Rep. **332/2022**

Giudice Dott.ssa Maria Luisa Nitti
Custode Giudiziario: IVG Vicenza

RELAZIONE DI STIMA

Beni in Comune di Marostica

Lotto Unico

Tecnico incaricato Ing. Ludovica Guerrato Trissino

*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2413
Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1710
C.F. GRRLVC77C54A459L - P.Iva 03628630240*

*con studio in Trissino (VI), Piazza Mazzini 7
telefono: 0445.491573
fax: 0445.497561*

*e-mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it
PEC: ludovica.guerratotrissino@ingpec.eu*

Giudice Dott.ssa Maria Luisa Nitti
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino
Custode: IVG

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura Es.Imm. n. **332/2022 R.G.**

Giudice Dott.ssa Maria Luisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 08.06.2023

Esperto ing. Ludovica Guerrato Trissino

Diritto pignorato (cfr pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1;

Tipologia bene (cfr pag. 14): Complesso immobiliare composto da diverse u.i. di tipo commerciale, abitativo, autorimesse, ufficio e negozi in Comune di Marostica.

Ubicazione (cfr pag. 14): Marostica (VI), via Marsan nn. 4/ A (sub 8), 4/B (sub 29 e 28), 4 (sub 18, 32, 22, 31), 2/ A (sub 30, 20), altri accessi snc;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 25): in Comune di Marostica (VI), Catasto fabbricati, foglio 6:

- m.n. 291 sub. 8, cat. C1, cl.5, cons. 123 mq, sup. cat. tot. 129 mq, rend. € 2.286,87, via Marsan n. 4, piano T;
- m.n. 291 sub. 10, cat. C6, cl. 3, cons. 204 mq, sup. cat. tot. 204 mq, rend. € 495,18, via Marsan, piano S1;
- m.n. 291 sub. 16, cat. C1, cl. 5, cons. 115 mq, sup. cat. tot. 128 mq, rend. € 2.138,13, via Marsan, piano T;
- m.n. 291 sub. 20, cat. A10, cl.1, cons. 3,5 vani, sup. cat. tot. 100 mq, rend. € 867,65, via Marsan 4, piano T;
- m.n. 291 sub. 22, cat. C1, cl. 5, cons. 143 mq, sup. cat. tot. 151 mq, rend. € 2.658,72, via Marsan 4, piano T;
- m.n. 291 sub. 26, cat. C6, cl. 1, cons. 51 mq, sup. cat. tot. 53 mq, rend. € 89,55, via Marsan 4, piano S1;
- m.n. 291 sub. 27, cat. C6, cl. 1, cons. 78 mq, sup. cat. tot. 82 mq, rend. € 136,96, via Marsan 4, piano S1;
- m.n. 291 sub. 30, cat. C1, cl. 5, cons. 84 mq, sup. cat. tot. 98 mq, rend. € 1.561,77, via Marsan 4, piano T-1;
- m.n. 291 sub. 31, cat. D8, rend. € 3.144,00, via Marsan 4;
- m.n. 291 sub. 32, cat. C1, cl. 5, cons. 84 mq, sup. cat. tot. 93 mq, rend. € 1.561,77, via Marsan 4, piano T;
- m.n. 291 sub. 28, cat. F4, via Marsan 4/B, piano T;
- m.n. 291 sub. 29, cat. A2, cl. 2, cons. 7,5 vani, sup. cat. tot. 186 mq, rend. € 755,32, via Marsan 4/B, piano T-1;

Metri quadri (cfr pag. 52): commerciali abitativi circa 284 mq, negozi circa 638 mq, uffici circa 102 mq, locali comm. con cat. D/8 circa 1.203 mq;

Stato (cfr pag.24): medio

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 39): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 53): € 1.167.613,36

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): per la parte residenziale (subject 1): € 75.000,00 del 22.07.2021; € 130.000,00 del 14.09.2022; € 80.000,00 del 02.08.2022;

Per la parte commerciale/negozi (subject 2), la parte uffici (subject 3) e la parte di locali commerciali di categoria D/8 (subject 4) non è stato possibile reperire un numero sufficiente di comparabili con caratteristiche simili nella zona ove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale non sono stati reperiti valori di vendita all'asta di complessi immobiliari con più tipologie di immobili tali da poter svolgere un confronto.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 59): € 627.000,00

Valore credito (cfr all creditore procedente.): € 904.353,05

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 59): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag. 59): non noti

Iniziative di vendita (cfr pag. 59): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

Occupazione (cfr pag. 42): al momento del sopralluogo i beni sub 29, 8, 22, 16, 26, 30, 20, 32, 31, 27 erano occupati da terzi (vedi capitolo 7)

Titolo di occupazione (cfr pag.): vedi cap 7 pag 42

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (come descritte in narrativa):

- problematiche con la continuità delle trascrizioni
- problematiche catastali
- problematiche urbanistico edilizie
- mancata trascrizione accettazione di eredità sub 28 e sub 29
- quote afferenti l'eredità non corrispondenti agli atti di provenienza

ALLEGATI LOTTO UNICO

- All 1.1 Conferimento in società in nome collettivo notaio Ornella Maria De Virgiliis rep. 44.180 racc. 3.414 del 13.06.1997;
- All 1.2 Nota di trascrizione del 02.07.2010 - Certificato denuncia successione Xxx Xxx;
- All 1.3 Cessione di quota notaio Valerio Grispigni Manetti rep. 57.888 racc. 10.207 del 09.12.1980;
- All 1.4 nota compravendita del 01 08 1979 nn. 3719/2979;
- All 1.5 nota compravendita del 27 02 1970 nn.1970/644;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE subb 8-16-22-29-20-30-32-31;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10-A Documentazione edilizio-urbanistica;
- All 10-B Documentazione edilizio-urbanistica;
- All 10-C Documentazione edilizio-urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 MCA residenziale;
- All 13 Certificati anagrafici eseguiti;
- All 13.1 Certificati anagrafici occupante appartamento;
- All 14 Atto notaio Gambino 2009;
- All 15 Atto convenzione urbanistica notaio De Virgilis rep. 8.534 del 23.09.1987;
- All 16 Atto di vincolo notaio De Virgilis rep. 49.772 del 10.09.2003;
- All 17 Atto di vincolo notaio Fietta rep. 169.601 del 06.07.2006;
- All 18 Atto di vincolo notaio Fietta rep. 170.347 del 27.07.2006;
- All 19 Visure camerali;
- All 20 Comodato uso gratuito appartamento e sentenza di divorzio;
- All 21 Locazione negozio (bar) sub 8;
- All 22 Locazione subb 16, 26, 30, 20, 32, 31, 27;
- All 23 Locazione negozio sub 22;

- All 24 Atto di vincolo notaio De Virgilis rep. 44.810 del 24.03.1998;
- All 25 Riassunto atti di Convenzione e vincolo;
- All 26 Atto notaio Fietta rep. 92.145 del 04.10.2000 e relative note di trascrizione;
- All 27 Schema accesso agli atti;
- All 28 ispezioni ipotecarie;
- All 29 indicazione subalterni con agibilità;
- All 30 visura camerale storica Xxx Snc di Xxx Xxx e C
- All 31 schema problematiche catastali e ventennale
- All 32 interrogazione contratti di locazione (risposta Agenzia delle Entrate)
- All 33 Atto notaio Fietta 2003 rep 120169

QUESITO e GIURAMENTO

"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-vademecum 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".

Per mezzo di giuramento telematico in data 13 10 2022, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, il sottoscritto esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- reperiti in parte dagli esecutati, in parte sul portale "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, in parte dai notai medesimi, gli atti in allegato;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Marostica e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 18 10 2022 e in data 21 12 2022; la documentazione edilizio-urbanistica nonché il CDU sono stati inviati a mezzo pec in data 03 01 2023;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito positivo;

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire da Asta legale Spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. In base ai dati forniti da Astalegale non sono stati reperiti valori di vendita all'asta di complessi immobiliari con più tipologie di immobili tali da poter svolgere un confronto.

La sottoscritta, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 02.12.2022 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito la sottoscritta ha trovato nei luoghi il custode giudiziario IVG, con cui precedentemente si era concordata la visita.

È stato eseguito un ulteriore sopralluogo in data 19.12.2022 e in data 24.01.2023.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima:

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Controllo preliminare della completezza della documentazione: è stata depositata a PCT in data 19.10.2022 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna.

La documentazione è risultata completa con note.

Nella check list è stato segnalato che:

- *con riguardo ai beni identificati al fg. 6, mapp. 291 sub 28 e 29, gli stessi derivano – per una quota parte – da successione diretta e dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c. non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità in favore degli odierni esecutati;*
- *da verificare i vari passaggi di proprietà e di quote, in particolare con riguardo ai subb 28 e 29. Ad un primo esame, infatti, le quote indicate nella documentazione ex art. 567 c.p.c. pervenute agli odierni esecutati non paiono corrette;*
- *da verificare le variazioni catastali dei beni come intervenute;*
- *dalla lettura della nota di trascrizione del pignoramento esiste precedente pignoramento che colpisce, tuttavia, altri beni;*
- *da verificare lo stato civile della parte esecutata nel momento in cui è diventata titolare dei beni pignorati e laddove i beni non hanno natura personale.*

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

PREMESSA:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un complesso immobiliare composto da diverse u.i. di tipo commerciale, abitativo, autorimesse, in Comune di Marostica.

Il compendio è stato raggruppato in un unico lotto in quanto la parte direzionale commerciale ad uso bar e negozi necessita di aree da destinare a standard ad uso pubblico (aree a parcheggio e verde ad uso pubblico) come riportato nelle tavole progettuali e negli atti notarili di costituzione di vincolo. L'intero complesso di cui al m.n. 291, nonché il m.n. 365 fg. 6 del Comune di Marostica situato in Via Cobalchini, ora di proprietà di terzi, è legato alle aree da destinare a standard, di conseguenza una divisione in lotti non consente l'individuazione per ciascun lotto degli standard richiesti. Gli standard individuati negli ultimi progetti edilizi approvati (e vincolati con atti notarili) ricadono all'interno di molteplici subalterni senza univoca corrispondenza con le unità immobiliari. Sono state inoltre riscontrate difformità edilizio-urbanistiche che interessano più subalterni. La risoluzione di tali difformità dovrà essere affrontata unitariamente per l'intero complesso.

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde parzialmente a quello in titolarità agli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Diritto:

- alla società "Xxxdi Xxx Xxx e Xxx s.n.c." con sede in Marostica (VI), per atto di conferimento in società del 13.06.1997 n. rep. 44.180 notaio De Virgiliis Ornella Maria, trascritto il 03.07.1997 nn. 4.959/3.714 da potere di Xxx e di Xxx Xxx, ciascuno per i propri diritti. ([all.1.1](#))

-----COMUNE DI MAROSTICA-----
fabbricato ad uso laboratorio in Via Marsan n. 2/4, con area
scoperta pertinenziale, non superiore ai mq. 5.000, insisten-
te sui mappali-----
291 di are 17.30-----
597 di are 2.30-----
599 di are 1.60-----
del NCT foglio 6*, non ancora censito al NCEU ma denunciato
all'UTE di Vicenza con mod.44/N in variazione con i seguenti
dati-----
Prot.1035/1 del 1° febbraio 1989 Via Marsan n.2/4 p.Sem.-R.-

- agli esecutati Xxx Xxx, Xxx e Xxx, per successione in morte di Xxx Xxx (proprietà dei beni indicata per la quota di 3/4) nato a xxx (VI) il xxx deceduto il 16.07.2009 registrata il xxx al n. rep. 492/9.990 Ufficio del Registro, trascritta il 02.07.2010 ai nn. 5.864/3.797 devoluta per legge ([all.1.2](#)) i beni CF fg. 6 m.n. 291 sub 28 e m.n. 292 sub 29 sono pervenuti con le quote 3/12 alla sig.ra Xxx, 3/12 al sig. Xxx, 3/12 al sig. Xxx;

NOTA: la sigra Xxx in alcuni documenti è identificata come Xxx o xxx

NOTA: il fabbricato descritto in tale atto corrisponde al bene fg 6 mn 291 sub 6, da cui, con le variazioni catastali descritte in capitolo 4 deriveranno i sub 8,10,16,20,22,26,27,30,31,32

Pignoramento: Atto di pignoramento trascritto il 27.07.2022

Contro **Xxxdi Xxx** per la **piena proprietà** per la **quota di 1/1:**

in Comune di Marostica, C.F., fg. 6,

- **m.n. 291 sub. 8**, cat. C1, cons. 123 mq, via Marsan n. 4, piano T;
- **m.n. 291 sub. 10**, cat. C6, cons. 204 mq, via Marsan, piano S1;
- **m.n. 291 sub. 16**, cat. C1, cons. 115 mq, via Marsan, piano T;

- **m.n. 291 sub. 20**, cat. A10, cons. 3,5 vani, via Marsan 4, piano T;
- **m.n. 291 sub. 22**, cat. C1, cons. 143 mq, via Marsan 4, piano T;
- **m.n. 291 sub. 26**, cat. C6, cons. 51 mq, via Marsan 4, piano S1;
- **m.n. 291 sub. 27**, cat. C6, cons. 78 mq, via Marsan 4, piano S1;
- **m.n. 291 sub. 30**, cat. C1, cons. 84 mq, via Marsan 4, piano T-1;
- **m.n. 291 sub. 31**, cat. D8, via Marsan 4;
- **m.n. 291 sub. 32**, cat. C1, via Marsan 4, piano T;

Contro **sig. Xxx Xxx** per la **piena proprietà** per la **quota di 1/4**, **sig. Xxx Xxx** per la **piena proprietà** per la **quota di 1/4**, **sig.ra xxx** per la **piena proprietà** per la **quota di 2/4**:

in Comune di Marostica, C.F., fg. 6,

- **m.n. 291 sub. 28**, cat. F4, via Marsan 4/B, piano T;
- **m.n. 291 sub. 29**, cat. A2, cons. 7,5 vani, via Marsan 4/B, piano T-1;

Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (27.07.2022):

Intestato a **Xxxdi Xxx Xxx e Xxx - S.N.C.** per la **piena proprietà** per la **quota di 1/1**:

in Comune di Marostica, C.F., fg. 6,

- **m.n. 291 sub. 8**, cat. C1, cl.5, cons. 123 mq, sup. cat. tot. 129 mq, rend. € 2.286,87, via Marsan n. 4, piano T;
- **m.n. 291 sub. 10**, cat. C6, cl. 3, cons. 204 mq, sup. cat. tot. 204 mq, rend. € 495,18, via Marsan, piano S1;
- **m.n. 291 sub. 16**, cat. C1, cl. 5, cons. 115 mq, sup. cat. tot. 128 mq, rend. € 2.138,13, via Marsan, piano T;
- **m.n. 291 sub. 20**, cat. A10, cl.1, cons. 3,5 vani, sup. cat. tot. 100 mq, rend. € 867,65, via Marsan 4, piano T;
- **m.n. 291 sub. 22**, cat. C1, cl. 5, cons. 143 mq, sup. cat. tot. 151 mq, rend. € 2.658,72, via Marsan 4, piano T;
- **m.n. 291 sub. 26**, cat. C6, cl. 1, cons. 51 mq, sup. cat. tot. 53 mq, rend. € 89,55, via Marsan 4, piano S1;
- **m.n. 291 sub. 27**, cat. C6, cl. 1, cons. 78 mq, sup. cat. tot. 82 mq, rend. € 136,96, via Marsan 4, piano S1;
- **m.n. 291 sub. 30**, cat. C1, cl. 5, cons. 84 mq, sup. cat. tot. 98 mq, rend. € 1.561,77, via Marsan 4, piano T-1;
- **m.n. 291 sub. 31**, cat. D8, rend. € 3.144,00, via Marsan 4;
- **m.n. 291 sub. 32**, cat. C1, cl. 5, cons. 84 mq, sup. cat. tot. 93 mq, rend. € 1.561,77, via Marsan 4, piano T;

Intestato a **sig. Xxx Xxx** per la **piena proprietà** per la **quota di 1/4**, **sig. Xxx Xxx** per la **piena proprietà** per la **quota di 1/4**, **sig.ra Xxx** per la **piena proprietà** per la **quota di 2/4**:

in Comune di Marostica, C.F., fg. 6,

- **m.n. 291 sub. 28**, cat. F4, via Marsan 4/B, piano T;
- **m.n. 291 sub. 29**, cat. A2, cl. 2, cons. 7,5 vani, sup. cat. tot. 186 mq, rend. € 755,32, via Marsan 4/B, piano T-1;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:

A) il pignoramento dei beni mn m.n. 291 sub. 8, m.n. 291 sub. 10, m.n. 291 sub. 16, m.n. 291 sub. 20, m.n. 291 sub. 22, m.n. 291 sub. 26, m.n. 291 sub. 27, m.n. 291 sub. 30, m.n. 291 sub. 31, m.n. 291 sub. 32, è contro "Xxxdi Xxx Xxx e C.", mentre da ispezioni ipotecarie l'immobile risulta intestato a "Xxxdi Xxx Xxx e Xxx s.n.c.", stesso CF.

Si dà atto che:

- Con atto De Virgiliis 13.06.1997 rep. 44180 (all 1.1) la società xxx di Xxx Xxx e Xxx s.d.f." viene regolarizzata nella società "Xxxdi Xxx Xxx e Xxx s.n.c" CF 00176960243.
- Con atto notaio Fietta rep 92145 in data 04 10 2000 (all 26) la ragione sociale viene modificata in "Xxxdi Xxx Xxx &C" con sede in Marostica via Marsan n 2/4 xxx in cui è specificato

b) è proprietaria di beni immobili in Comune di Marostica (VI), per i quali si autorizzano le relative trascrizione e voltura catastali a nome della società con la nuova ragion sociale.
5) La signora [REDACTED] dichiara di essere intestata nei pubblici registri anche come [REDACTED]

Tale atto risulta trascritto in data 12 10 2000 ai nr 6259/8804 e risulta registrato a Bassano del Grappa al nr 1892 in data 09 10 2000. Si dà atto che nella nota di trascrizione non sono citati tutti gli immobili già di proprietà della società Xxxdi Xxx Xxx e Xxx s.n.c divenuta Xxxdi Xxx Xxx &C, ma esclusivamente i beni fg 6 mn 364 e 365 (all 26)

- La visura storica del "XxxSnc di Xxx Xxx e C." (all 30) a pagina 9 riporta che la società è costituita con atto De Virgiliis Ornella rep. 44180 del 13.06.1997. La società "XxxSnc di Xxx Xxx e C." risulta con inizio attività dal 04/05/1964.
- Con atto notaio Fietta rep 120169 in data 27 12 2002 (all 33) "Xxxdi Xxx Xxx &C" con sede in Marostica via Marsan n 2/4 xxx formalizza cessione di ramo d'azienda.

Tale atto non risulta trascritto, risulta registrato a Bassano del Grappa al nr 56 in data 08 01 2000.

- Con atto notaio Gambino rep 10045 in data 15 07 2009 (all 14) "Xxxdi Xxx Xxx &C" con sede in Marostica via Marsan n 2/4 xxx formalizza cessioni di quote di società in nome collettivo e modifiche statuarie.

Tale atto non risulta trascritto, (non sono noti i riferimenti della registrazione).

B) **NOTA 2:** Alla data del 1997 i mn 291 (ex 229 e, 291 a, 397 a, 184 a, 264 a), mn 597 (ex 184 d) e mn 599 (ex 264 C) erano così suddivisi in quota fra i sigri Xxx Xxx e xxx, in base agli atti di provenienza sopra citati

	mn 229 e	291 a	397 a	184 a	264 a	184 d	264 c
	1/2 +1/4	1/2 +1/4	1/2 +1/4	1/2 +1/4	1/2 +1/4	1/2	1/2
	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4	1/2	1/2

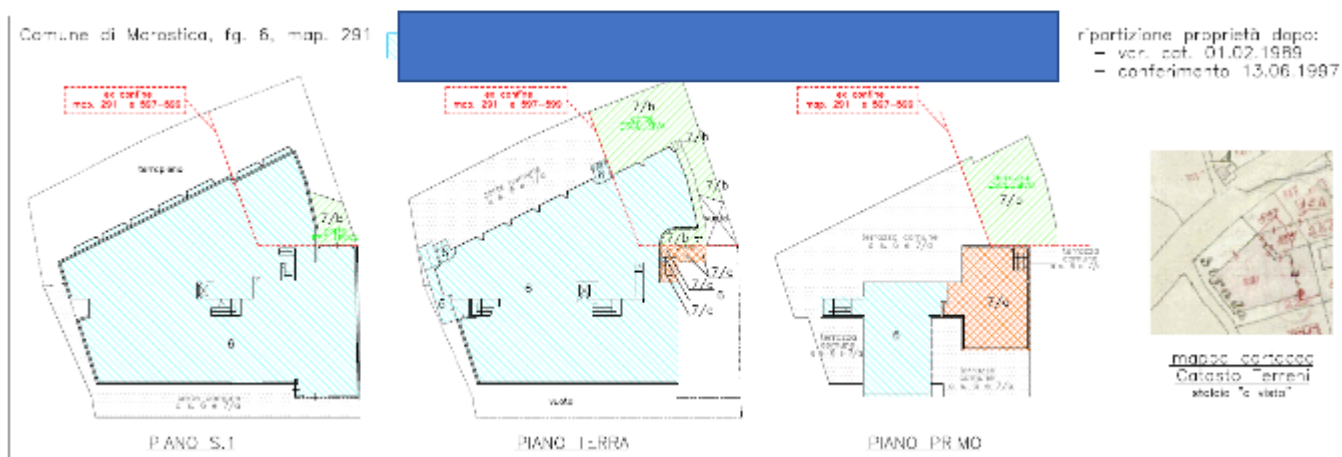
Successivamente, con tipo mappale del 1988, i mn 291, 597 e 599 sono stati fusi nel mn 291 ente urbano di are 21,20, senza distinzione fra le quote di proprietà, così riassumibili:

ditta A	Map 291:	Xxx F	proprietà x 1/2
		Xxx F	proprietà x 1/4 in comunione dei beni
		xxx	proprietà x 1/4 in comunione dei beni
ditta B	Map. 597-299	Xxx F	proprietà x 1/2 in comunione dei beni
		xxx	proprietà x 1/2 in comunione dei beni

Nel 1997 il mn 291 sub. 6 viene conferito all'interno della società "Xxxdi Xxx Xxx & Xxx s.n.c." dai Sig. Xxx e xxx per tutte le proprie quote di proprietà (senza specificare se proprietà è per 3/4 +1/4 o per 1/2 + 1/2);

Quindi, da tale data (13.06.1997), considerato che con le variazioni catastali le utilità comuni si possono assegnare solo all'interno della stessa Ditta (A o B sopra detta), la proprietà era così descrivibile:

ditta A	Xxx F		proprietà x 1/2
	Xxx F		proprietà x 1/4 in comunione dei beni
	xxx		proprietà x 1/4 in comunione dei beni
sub. 7/a	A/3	p.T-1	porzione abitazione unita di fatto con 7/b (porzione con porzione ingresso al p.T + appartamento al p.1)
ditta B	Xxx F		proprietà x 1/2 in comunione dei beni
	xxx		proprietà x 1/2 in comunione dei beni
sub. 7/b	A/3	p.T-1	porzione abitazione unita di fatto con 7/a (porzione con porzione ingresso al p.T + porzione terrazza al p.1 + porzione terrazza/ingresso al p.T + porzione corte esclusiva al p.S1e p.T)
ditta C	Xxxdi Xxx Xxx & Xxx s.n.c.		proprietà 1/1
sub. 6	D/8	p.S1-T-1	resto dell'edificio
beni comuni:			
	porzione di corte	p.s1-T	ex map. 291 comune ai sub. 6 e 7/a.
	porzione di terrazza	p.1	ex map. 291 comune ai sub. 6 e 7/a



Successivamente sono state depositate diverse variazioni catastali e la Dichiarazione di Successione in morte di Xxx Xxx, con cui la proprietà passa agli eredi: coniuge xxx per 1/3, figli Xxxe Xxx per 1/3 ciascuno.

La successione considera i sub. 28 e 29 come di proprietà per 3/4 di Xxx Xxx, mentre, come sopra evidenziato, la proprietà si sarebbe dovuta dividere in 2 porzioni, con quote differenti, in funzione delle quote di proprietà originariamente pervenute.

- C) Nelle variazioni catastali succedutesi negli anni viene modificato il perimetro al piano primo fra gli originari sub 6 e 7 e gli attuali sub 29 e 31.

In **allegato 31** è riportata la divisione in proprietà in funzione degli atti di provenienza con schemi esplicativi.

Si rimanda al parere del custode giudiziario.

Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento: Nella nota di trascrizione del pignoramento vi è la dicitura "Xxxdi Xxx Xxx e C." mentre nelle visure catastali di tutti i subalterni pignorati, ad eccezione del sub 28 e 29, è indicato "Xxxdi Xxx Xxx e Xxx - S.N.C." si veda quanto sopra riportato.

Coerenze (mappa wegis [all.2](#))

Nel fg. 6 del Comune di Marostica:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 291 confina** con: strada pubblica (via Marsan - SP248), m.n. 847, m.n. 397, m.n. 493, strada (via A. Vanin) (salvo più precisi);

Nel fg. 6 del Comune di Marostica:

Relativamente all'elaborato planimetrico ([all.3](#)), in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 291 sub 8 al piano terra confina** con: sub 15 (corte comune a tutti i sub), sub 28, sub 31, sub 32, sub 18 (portico comune) (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 10 al piano interrato confina** con: sub 15 (corte comune a tutti i sub), terrapieno (m.n. 397), sub 15 (corte comune a tutti i sub), sub 31 (salvo più precisi);

- il **m.n. 291 sub 16 al piano terra confina** con: sub 15 (corte comune a tutti i sub), sub 22, sub 30, sub 17 (atrio comune) (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 20 al piano terra confina** con: sub 17 (atrio comune), sub 30, sub 31, sub 15 (corte comune a tutti i sub) (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 22 al piano terra confina** con: sub 15 (corte comune a tutti i sub), sub 18 (portico comune), sub 32, sub 31, sub 16 (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 26 al piano interrato confina** con: sub 31, sub 25 (tunnel comune), sub 27 (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 27 al piano interrato confina** con: sub 31, sub 26, sub 25 (tunnel comune), pareti perimetrali (sub 15 (corte comune a tutti i sub)) (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 28 al piano terra confina** con: sub 8, sub 15 (corte comune a tutti i sub), sub 29, sub 31 (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 29 al piano terra confina** con: sub 28, pareti perimetrali, sub 31 (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 29 al piano primo confina** con: pareti perimetrali, sub 31 (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 30 al piano terra confina** con: sub 16, sub 22, sub 20, sub 17 (atrio comune) (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 30 al piano primo confina** con: pareti perimetrali, sub 31 (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 31 al piano interrato confina** con: pareti perimetrali/terrapieno (sub 15 (corte comune a tutti i sub)), sub 10, sub 25 (tunnel comune), sub 26, sub 27 (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 31 al piano primo confina** con: sub 22, sub 32, sub 8, sub 28, sub 29, pareti perimetrali, sub 20 (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 31 al piano primo confina** con: sub 30, pareti perimetrali, sub 29 (salvo più precisi);
- il **m.n. 291 sub 32 al piano terra confina** con: sub 18 (portico comune), sub 8, sub 31, pareti perimetrali, sub 22 (salvo più precisi);



All.5: ortofoto con sovrapposizione catastale

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un complesso immobiliare composto da diverse u.i. di tipo commerciale, direzionale, abitativo, autorimesse, in Comune di Marostica.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra e uno interrato.

Ubicazione:

Gli immobili sono situati a est rispetto al centro cittadino di Marostica, lungo via Marsan (già strada provinciale 248) nel tratto che collega i centri cittadini di Marostica e Bassano del Grappa. Nei dintorni sono presenti i principali servizi essenziali quali bar, ristoranti, negozi di vario genere, supermercati, campi sportivi, scuola primaria, etc.

L'accesso all'intero fabbricato avviene da via Marsan e via A. Vanin transitando sulla corte comune sub 15 adibita principalmente ad aree di manovra e parcheggi a nord e a strada e parcheggi a sud.

Descrizione:

Il fabbricato si sviluppa in questo modo:

- Al piano terra sono ubicati i negozi (sub 8, 16, 22, 30, 32), un ufficio (sub 20), alcuni locali commerciali (sub 31), oltre agli ingressi per le altre u.i. Non tutte le divisioni catastali fra le varie unità sono rispettate, si veda lo schema dello stato dei luoghi [all 7 e all 9](#). Per accedere ai negozi dalla pubblica via è necessario attraversare i mappali BCNC sub 15, sub 18 e sub 17;
- Al piano interrato sono presenti le autorimesse (sub 10, 26, 27) e una parte dei locali commerciali (sub 31). Allo stato, le autorimesse sub 26 e 27 non sono separate fisicamente dagli altri locali e sono utilizzate come magazzino/posto auto. Per accedere alle autorimesse sub 26 e sub 27 è necessario attraversare i mappali BCNC sub 25;
- Al piano primo trovano posto un appartamento (sub 29) e un locale deposito relativo ad uno dei negozi al PT (sub 30 e sub 31) oltre alle terrazze. Il locale deposito del piano primo è utilizzato a scopo abitativo.
- Il sub 28 corrisponde all'ingresso al PT del sub 29 e in nota di trascrizione della successione è adibito a passaggio comune ad altre u.i.

Si evidenzia che porzione dei parcheggi destinati a standard urbanistici è stata individuata con atto Notaio Fietta Notaio Fietta rep 170347 del 31.07.2006 – non trascritto- ([all 18](#)) sul terreno fg 6 mn 365 sub 1 (vedi [all 25](#)): tale mappale è stato successivamente venduto con atto notaio Gambino rep 17671 del 26 09 2017, [all 26](#).

Parte del BCNC sub 15 è adibita a parcheggi ad uso pubblico e relativi spazi di manovra. La parte più a sud del mappale è strada (via A. Vanin). E' stato richiesto al Comune di Marostica la natura di tale strada (privata ad uso pubblico/ privata/ pubblica) e con e mail in data 02 05 2023 l'Ente ha risposto che "con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 in data 30 maggio 2005 avente per oggetto "Esame osservazioni e approvazione della classificazione delle strade, ai sensi del Nuovo Codice Della Strada - D. Lgs n. 285/1992" la strada da Lei individuata è stata classificata quale strada vicinale pertanto da ritenersi strada privata ad uso pubblico"

Si rileva che catastalmente porzione del mn 291 ricade sul sedime di tale strada.

Non tutti i subalterni così come raffigurati nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico sono univocamente determinabili in quanto lo stato dei luoghi è difforme dalle suddivisioni planimetriche

catastali. Per i dettagli si rimanda agli schemi planimetrici dello stato dei luoghi ([all.7](#)) e alle sovrapposizioni tra stato dei luoghi e planimetrie catastali ([all.9](#)).

Con riferimento agli schemi planimetrici dello stato dei luoghi così come rappresentati in [all.7](#), le altezze dei locali misurate a campione risultano le seguenti:

Locale	Misurata	Catastale	Da assentito
P-1 - Magazzino	315 cm	320 cm	320 cm
P-1 - Autorimessa (sub 27)	313 cm		
P-1 - Autorimessa (sub 10)	250 _{min} - 359 _{max} cm		
P-1 - Antibagno	314 cm		
P-1 - Ripostiglio	215 cm	<u>non presente</u>	<u>non assentito</u>
PT - Negozio (sub 16)	275 _(controsoffitto) cm	300 cm	300 cm
PT - Negozio (sub 22)	300 cm		
PT - Negozio (bar) (sub 8)	297 cm		
PT - Negozio (sub 30)	300 cm		
PT - Negozio (sub 32)	300 cm		
PT - Ufficio 1	299 cm		
PT - Ufficio 2	300 cm		
PT - Esposizione	298-299-300 cm		
PT - Magazzino	298 cm		
P1 - Esposizione	264 cm		
P1 - Deposito	263 cm		
P1 - Appartamento: Cucina	259 _(controsoffitto) cm		
P1 - Appartamento: Ingresso	260 _(sottotavolato) cm		
P1 - Appartamento: Bagno 1	269 cm		
P1 - Appartamento: Corridoio	268 cm		
P1 - Appartamento: Camere	268 cm		



Foto 1: Esterni (prospetto nord)



Foto 2: Esterni (prospetto sud)



Foto 3: Esterni (prospetto ovest)



Foto 4: P-1 Magazzino



Foto 5: P-1 Magazzino

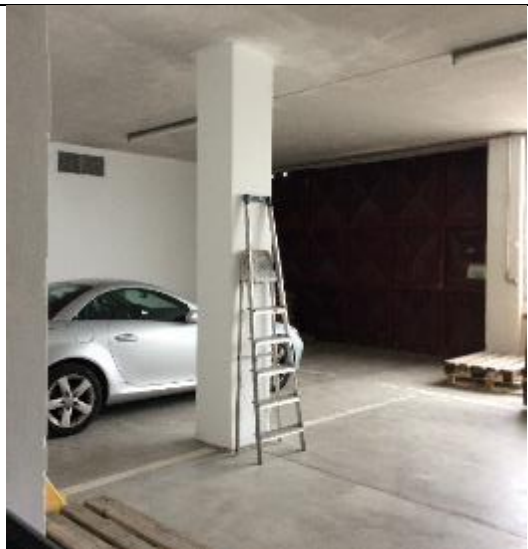


Foto 6: P-1 Bagni



Foto 7: P-1 Autorimessa 1



Foto 8: P-1 Autorimessa 2



Foto 9: PT Negozio (sub 16)



Foto 10: PT Negozio (sub 22)



Foto 11: PT Negozio (bar) (sub 8)



Foto 12: PT Esposizione (sub 31)



Foto 13: PT Esposizione (sub 31)



Foto 14: PT Magazzino (sub 31)





Foto 15: PT Ufficio

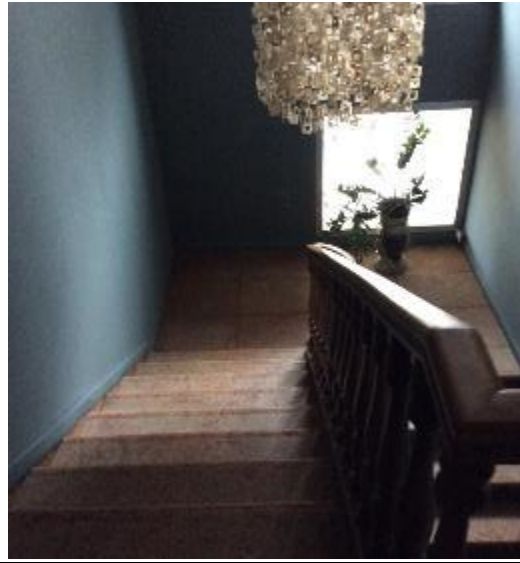


Foto 16: PT-P1 Vano scale



Foto 17: P1 Esposizione



Foto 18: P1 Deposito



Foto 19: P1 – appartamento: Cucina



Foto 20: P1 – appartamento: Soggiorno



Foto 21: P1 – appartamento: Camera



Foto 22: P1 – appartamento: Bagno



Foto 23: P1 Terrazze



Foto 24: P1 Terrazze

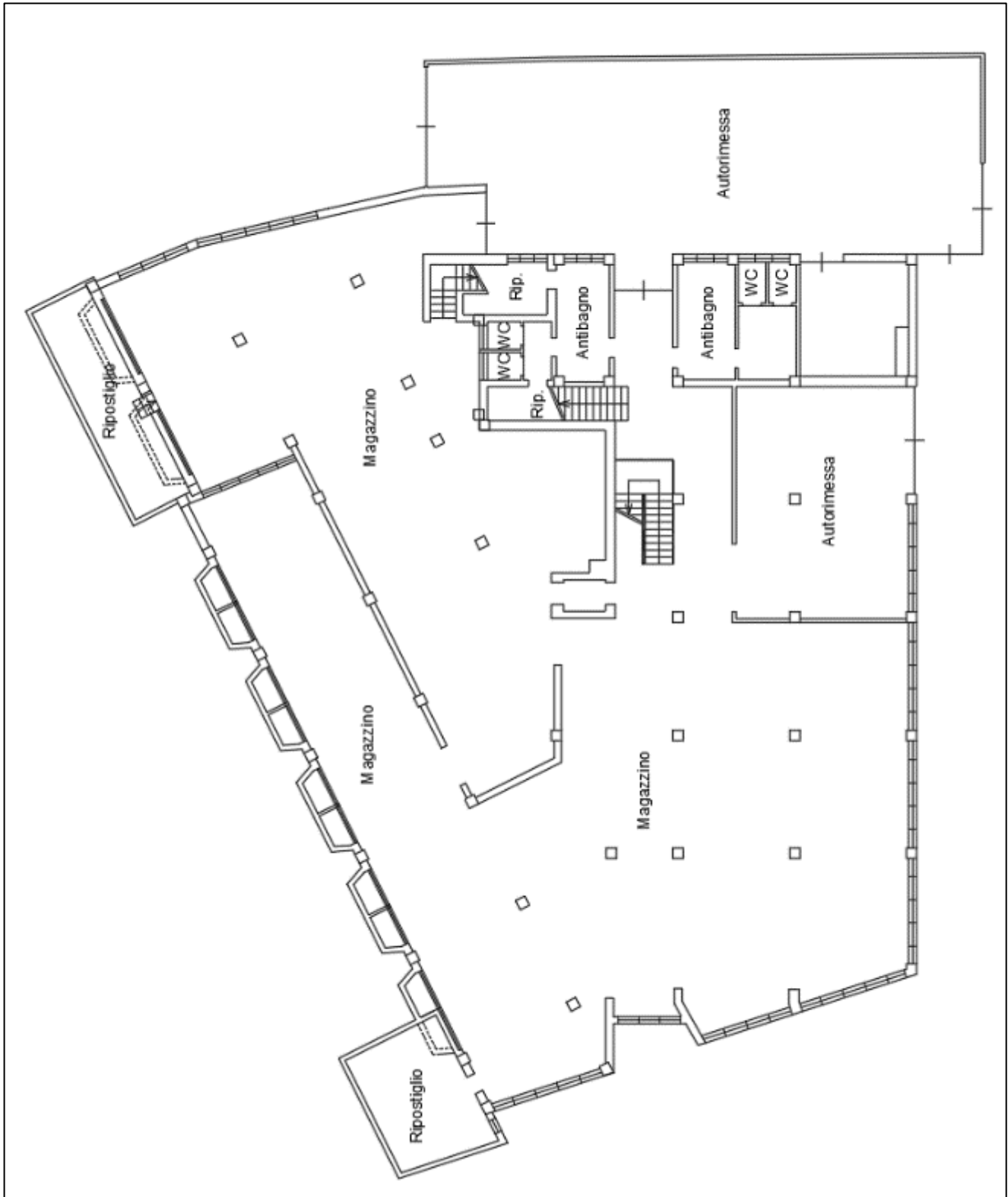


Foto 25: P1 Terrazze

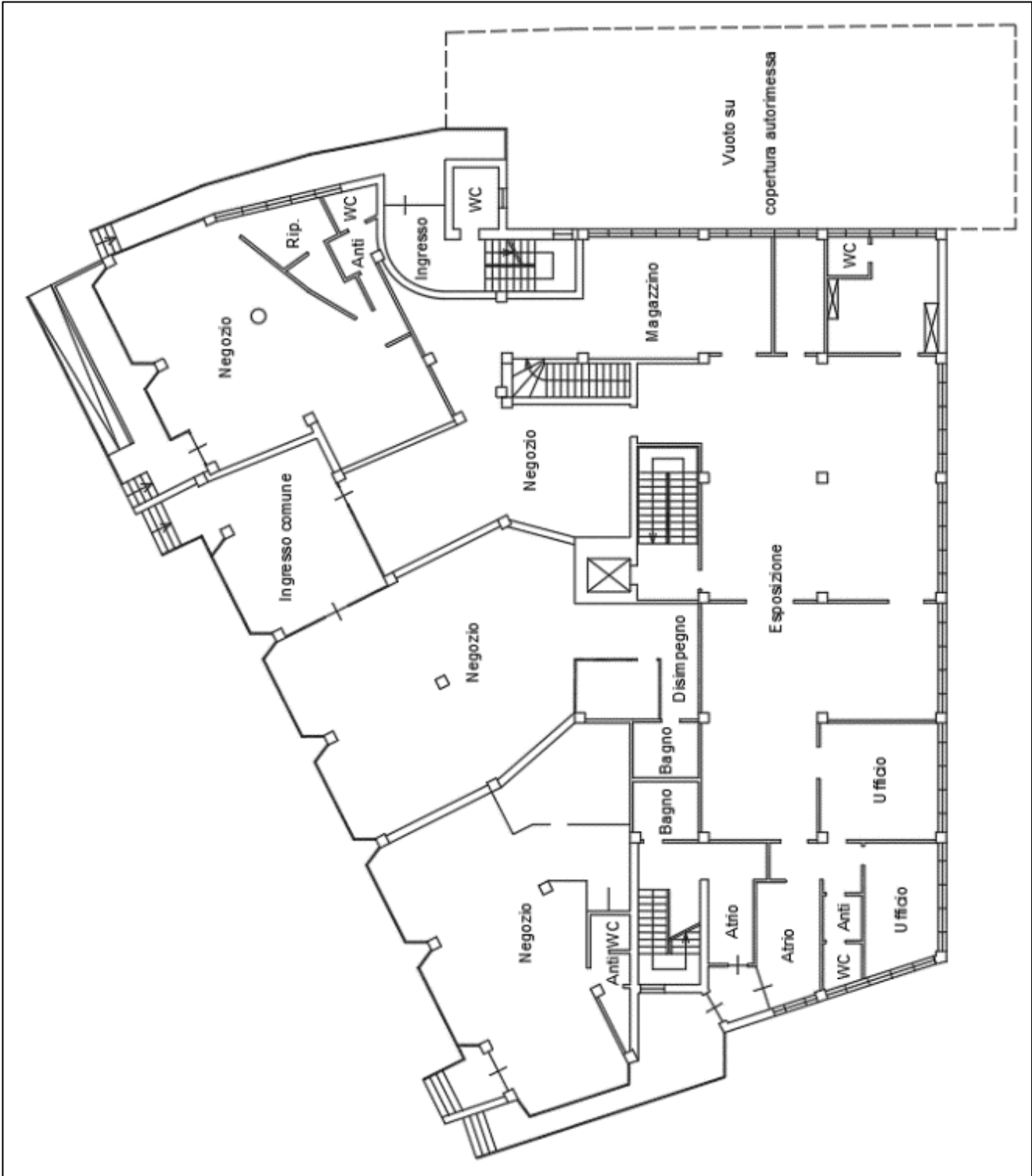


Foto 26: Vista della rampa di accesso (corte sub 15)
all'autorimessa sub 10

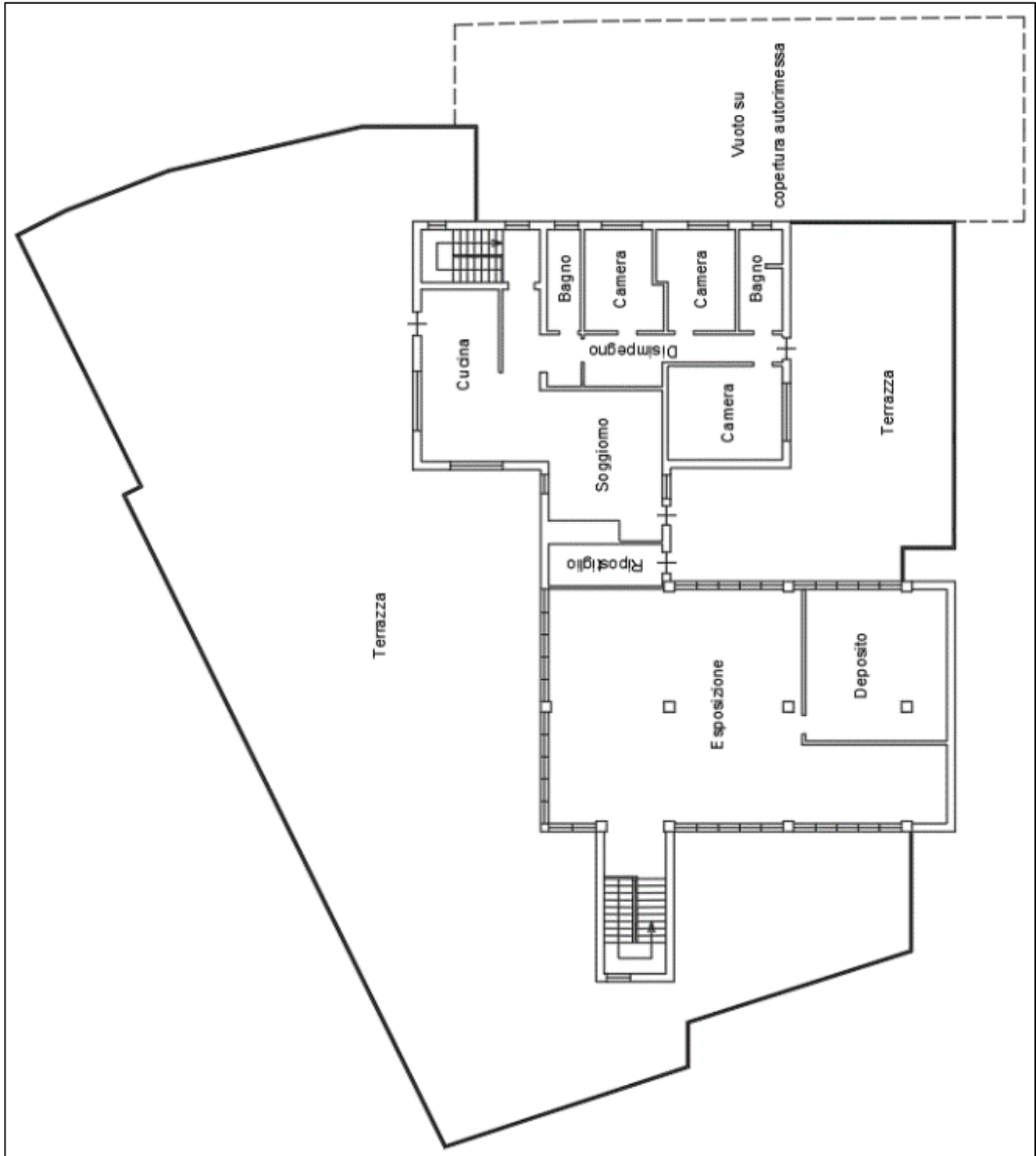
Documentazione fotografica [all.6](#)



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Schema dello stato dei luoghi [all.7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa (a quanto riferito dagli esecutati in sede di sopralluogo)

Il sub 31 al P-1 non presenta né condizionatori né riscaldamento.

Il sub 31 al PT non presenta né condizionatori né riscaldamento.

Il sub 31 al P1 è un unico ambiente con il sub 30 P1e presenta due climatizzatori e una stufa.

Il sub 30 al PT presenta un condizionatore nel corridoio e un boiler in bagno.

Il sub 32 al PT non presenta né condizionatori né riscaldamento e presenta un boiler in bagno.

Il sub 8 (negoziato bar PT) è munito di caldaia e termoconvettori, acqua luce e gas indipendenti (a quanto riferito dagli esecutati).

Il sub 22 (negoziato PT) è munito di condizionatore, acqua luce e gas indipendenti (a quanto riferito dagli esecutati).

Il sub 29 (abitazione) è munito di caldaia e condizionatore, acqua luce e gas indipendenti (a quanto riferito dagli esecutati).

Il sub 16 (negoziato PT) è munito di caldaia e condizionatore, acqua luce e gas indipendenti (a quanto riferito dagli esecutati).

Il sub 20 PT non presenta condizionatore, è munito di ventilatori a gas e di boiler in bagno. Il sub 20 è comunicante con il sub 31 PT.

Il sub 28 (ingresso al PT all'abitazione sub 29 P1) non presenta condizionatori o riscaldamento: esso è comunicante con il sub 29.

I sub 30, 31, 32, 20 posseggono acqua luce e gas in comune (a quanto riferito dagli esecutati).

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente delle canne fumarie e dei vari impianti presenti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Non è noto il sistema di smaltimento delle acque reflue.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano medie.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

La pavimentazione delle terrazze in più punti è ammalorata; sono presenti tracce di infiltrazioni in diversi punti dell'immobile.

Certificazione energetica

Sono stati forniti dagli esecutati gli APE relativi ai sub 8, 16, 6, mentre sono stati redatti in ambito della presente procedura gli APE relativi ai sub 29, 31, 30, 32, 20. ([all.8](#)).

Si rileva che è stato fornito l'APE relativo al sub 22 ma in tale elaborato è indicato il sub 6. E' stato quindi redatto nuovo APE sub 22 con i riferimenti corretti.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

Identificato al catasto alla data del 25.11.2022 ([all.4](#))

Intestato a Xxxdi Xxx Xxx e Xxx - S.N.C. per la piena proprietà per la quota di 1/1:
in Comune di Marostica, C.F., fg. 6,

- **m.n. 291 sub. 8**, cat. C1, cl.5, cons. 123 mq, sup. cat. tot. 129 mq, rend. € 2.286,87, via Marsan n. 4, piano T;
- **m.n. 291 sub. 10**, cat. C6, cl. 3, cons. 204 mq, sup. cat. tot. 204 mq, rend. € 495,18, via Marsan, piano S1;
- **m.n. 291 sub. 16**, cat. C1, cl. 5, cons. 115 mq, sup. cat. tot. 128 mq, rend. € 2.138,13, via Marsan, piano T;
- **m.n. 291 sub. 20**, cat. A10, cl.1, cons. 3,5 vani, sup. cat. tot. 100 mq, rend. € 867,65, via Marsan 4, piano T;
- **m.n. 291 sub. 22**, cat. C1, cl. 5, cons. 143 mq, sup. cat. tot. 151 mq, rend. € 2.658,72, via Marsan 4, piano T;
- **m.n. 291 sub. 26**, cat. C6, cl. 1, cons. 51 mq, sup. cat. tot. 53 mq, rend. € 89,55, via Marsan 4, piano S1;
- **m.n. 291 sub. 27**, cat. C6, cl. 1, cons. 78 mq, sup. cat. tot. 82 mq, rend. € 136,96, via Marsan 4, piano S1;
- **m.n. 291 sub. 30**, cat. C1, cl. 5, cons. 84 mq, sup. cat. tot. 98 mq, rend. € 1.561,77, via Marsan 4, piano T-1;
- **m.n. 291 sub. 31**, cat. D8, rend. € 3.144,00, via Marsan 4;
- **m.n. 291 sub. 32**, cat. C1, cl. 5, cons. 84 mq, sup. cat. tot. 93 mq, rend. € 1.561,77, via Marsan 4, piano T;

Intestato a sig. Xxx Xxx per la piena proprietà per la quota di 1/4, sig. Xxx Xxx per la piena proprietà per la quota di 1/4, sig.ra Xxxper la piena proprietà per la quota di 2/4:

in Comune di Marostica, C.F., fg. 6,

- **m.n. 291 sub. 28**, cat. F4, via Marsan 4/B, piano T;
- **m.n. 291 sub. 29**, cat. A2, cl. 2, cons. 7,5 vani, sup. cat. tot. 186 mq, rend. € 755,32, via Marsan 4/B, piano T-1;

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

Catasto Terreni:

Nel **Comune di Marostica**, al Catasto Terreni, **foglio 6**,

- il **mappale 291**, ENTE URBANO di are 17,30 are, è così identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1975 e successivamente:
 - con TIPO MAPPALE del 23/09/1988 Pratica n. 176078 in atti dal 07/06/2002 APPROVAZIONE NR. 14903/2001 (n. 99501.1/1988) diviene ENTE URBANO di 21,20 are;

Catasto Fabbricati:

Nel **Comune di Marostica**, al Catasto Fabbricati, **foglio 6**,

- il **mappale 291 sub 8** deriva dal sub 5 identificato da VARIAZIONE del 10/11/1980 in atti dal 10/07/1998 SUBALTERNAZIONE (n. 232/1980) e successivamente con VARIAZIONE del 16/12/1985 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 9636/1985):

- con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 1035/1989) viene creato il sub 6, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 23/07/1998 CLASSAMENTO (n. 1035.1/1989);
- con VARIAZIONE del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L02682.1/1998) viene creato il sub 8, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536552 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11011.1/2001), poi con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **il mappale 291 sub 10** deriva dal sub 5 identificato da VARIAZIONE del 10/11/1980 in atti dal 10/07/1998 SUBALTERNAZIONE (n. 232/1980) e successivamente con VARIAZIONE del 16/12/1985 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 9636/1985):
 - con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 1035/1989) viene creato il sub 6, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 23/07/1998 CLASSAMENTO (n. 1035.1/1989);
 - con VARIAZIONE del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L02682.1/1998) viene creato il sub 10, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536552 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11011.1/2001), poi con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **il mappale 291 sub 16** deriva dal sub 5 identificato da VARIAZIONE del 10/11/1980 in atti dal 10/07/1998 SUBALTERNAZIONE (n. 232/1980) e successivamente con VARIAZIONE del 16/12/1985 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 9636/1985):
 - con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 1035/1989) viene creato il sub 6, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 23/07/1998 CLASSAMENTO (n. 1035.1/1989);
 - con VARIAZIONE del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L02682.1/1998) viene creato il sub 9, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536552 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11011.1/2001);
 - con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/12/2003 Pratica n. 472565 in atti dal 10/12/2003 MAGAZZINOESPOSIZIONE- GARAGE-UFFICIO (n. 131958.1/2003) viene creato il sub 14;
 - con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08/03/2004 Pratica n. VI0053655 in atti dal 08/03/2004 UFFICIO-NEGOZIO (n. 3356.1/2004) viene creato il sub 16, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2005 Pratica n. VI0062278 in atti dal 09/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15384.1/2005), poi con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- **il mappale 291 sub 20** è identificato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006) da mn 291 sub 11, 12 e 13 e successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. VI0318302 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26813.1/2007), poi con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

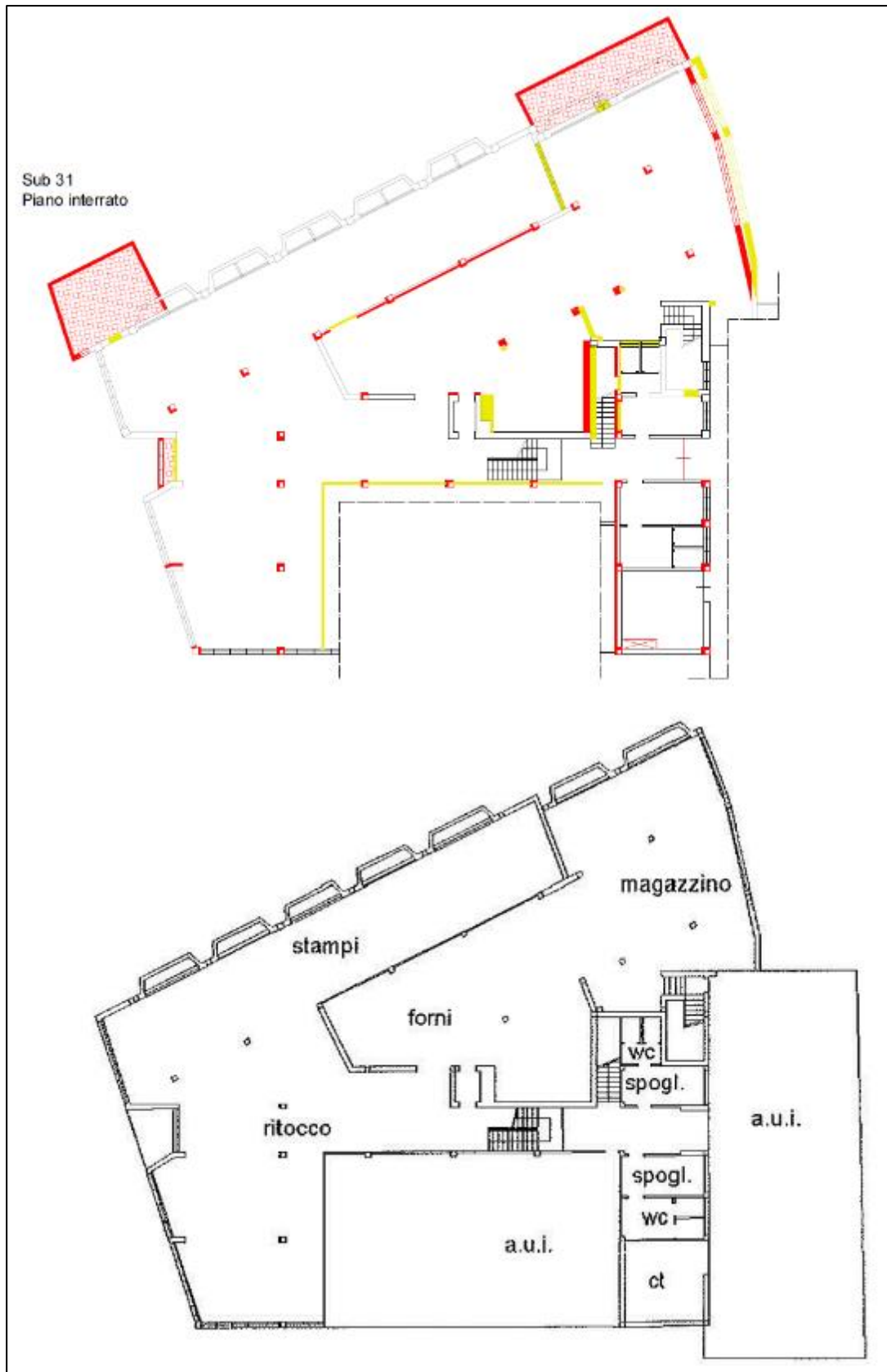
- Con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006) è stato soppresso il mn 291 sub 11. Lo stesso con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060027 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13230.1/2005) ed era stato creato con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/12/2003 Pratica n. 472565 in atti dal 10/12/2003 MAGAZZINOESPOSIZIONE- GARAGE-UFFICIO (n. 131958.1/2003)
- Dal mn 291 sub 9 a sua volta costituito con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536552 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11011.1/2001) e con VARIAZIONE del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L02682.1/1998), a sua volta costituito dal mn 291 sub 6 costituito con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 1035/1989) e con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 23/07/1998 CLASSAMENTO (n. 1035.1/1989)
- Con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006) è stato soppresso il mn 291 sub 12. Lo stesso con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060027 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13230.1/2005) ed era stato creato con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/12/2003 Pratica n. 472565 in atti dal 10/12/2003 MAGAZZINOESPOSIZIONE- GARAGE-UFFICIO (n. 131958.1/2003)
- Dal mn 291 sub 9 a sua volta costituito con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536552 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11011.1/2001) e con VARIAZIONE del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L02682.1/1998), a sua volta costituito dal mn 291 sub 6 costituito con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 1035/1989) e con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 23/07/1998 CLASSAMENTO (n. 1035.1/1989)
- Con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006) è stato soppresso il mn 291 sub 13. Lo stesso con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060027 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13230.1/2005) ed era stato creato con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 10/12/2003 Pratica n. 472565 in atti dal 10/12/2003 MAGAZZINOESPOSIZIONE- GARAGE-UFFICIO (n. 131958.1/2003)
- Dal mn 291 sub 9 a sua volta costituito con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536552 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11011.1/2001) e con VARIAZIONE del 17/09/1998 in atti dal 17/09/1998 DIVISIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. L02682.1/1998), a sua volta costituito dal mn 291 sub 6 costituito con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 1035/1989) e con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 23/07/1998 CLASSAMENTO (n. 1035.1/1989)

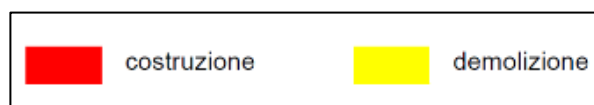
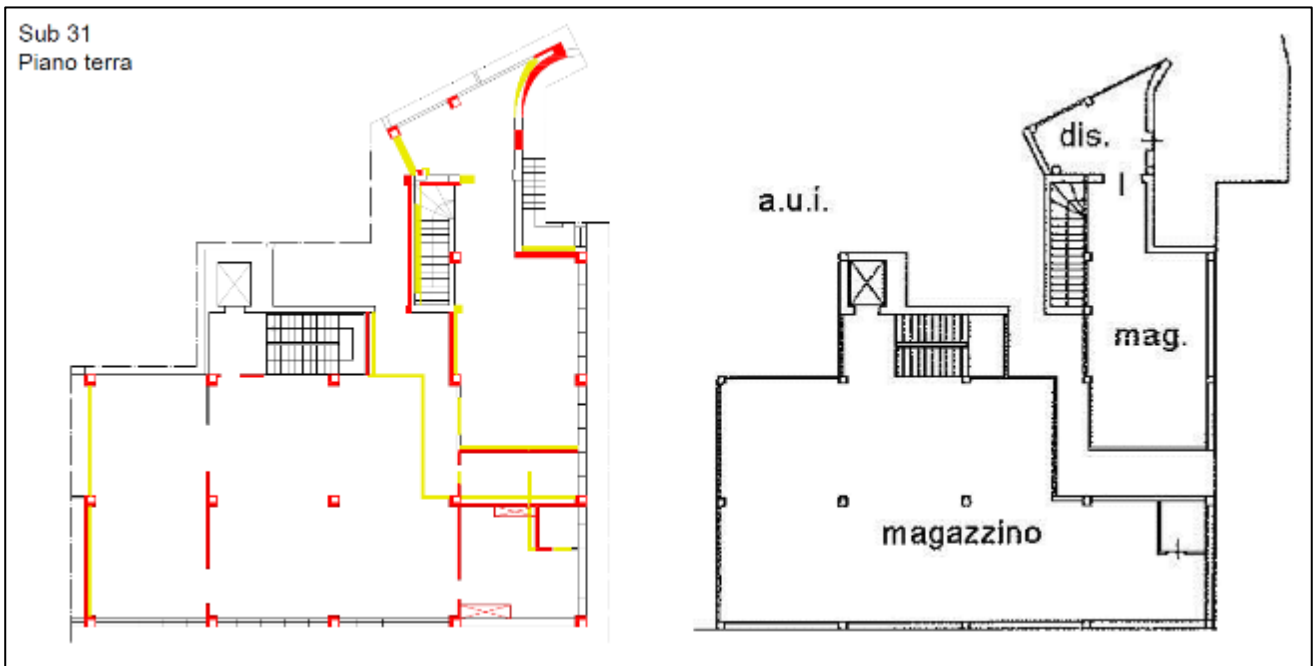
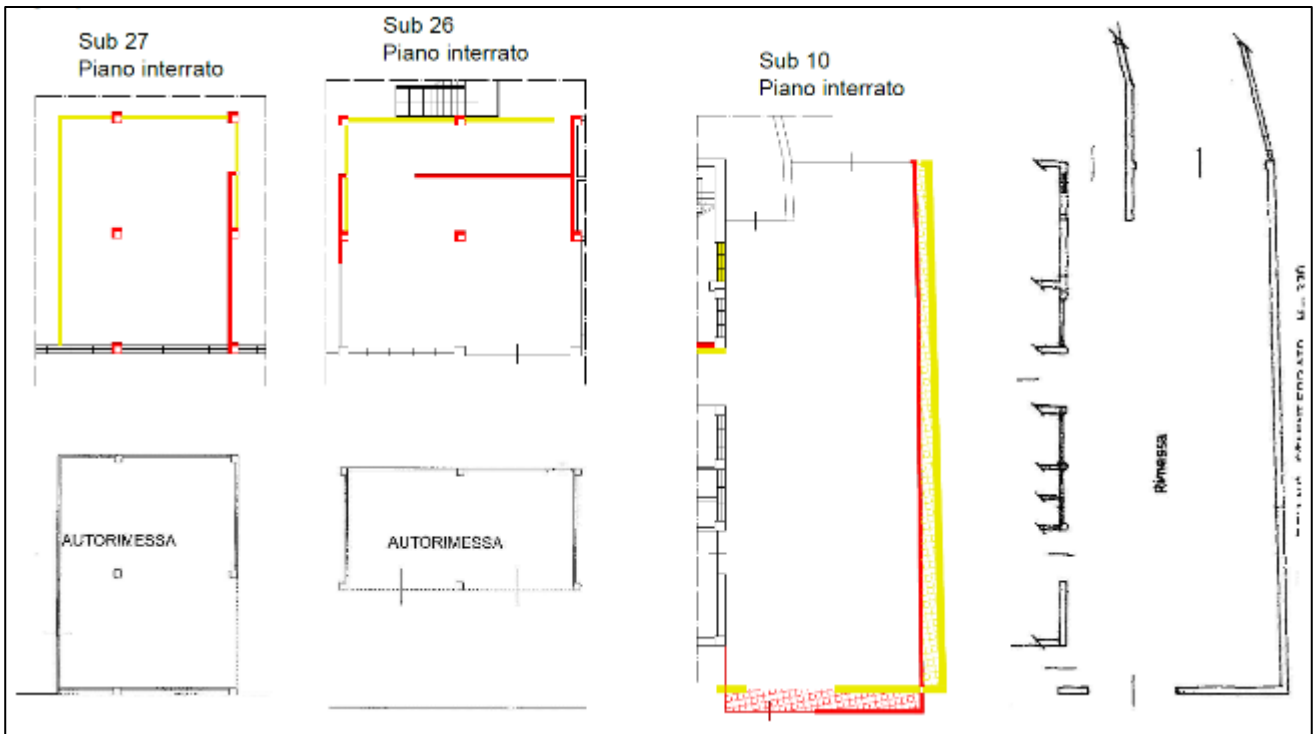
- **il mappale 291 sub 22** è identificato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006) e successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. VI0318302 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26813.1/2007), poi con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Il sub 22 deriva dalla soppressione dei mn 291 sub 11,12,13, la cui ventennale è sopra riportata
- **il mappale 291 sub 26** è identificato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006) e successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. VI0318302 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26813.1/2007), poi con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Il sub 26 deriva dalla soppressione dei mn 291 sub 11,12,13, la cui ventennale è sopra riportata
- **il mappale 291 sub 27** è identificato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006) e successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. VI0318302 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26813.1/2007), poi con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Il sub 27 deriva dalla soppressione dei mn 291 sub 11,12,13, la cui ventennale è sopra riportata
- **il mappale 291 sub 28** deriva dal sub 5 identificato da VARIAZIONE del 10/11/1980 in atti dal 10/07/1998 SUBALTERNAZIONE (n. 232/1980) e successivamente con VARIAZIONE del 16/12/1985 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 9636/1985):
 - con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 1035/1989) viene creato il sub 7, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 23/07/1998 CLASSAMENTO (n. 1035.1/1989), poi con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - con FRAZIONAMENTO del 01/08/2006 Pratica n. VI0163993 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 36320.1/2006) viene creato il sub 28, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE del 06/06/2012 Pratica n. VI0121392 in atti dal 06/06/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 22417.1/2012).
- **il mappale 291 sub 29** deriva dal sub 5 identificato da VARIAZIONE del 10/11/1980 in atti dal 10/07/1998 SUBALTERNAZIONE (n. 232/1980) e successivamente con VARIAZIONE del 16/12/1985 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 9636/1985):
 - con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 10/07/1998 AMPLIAMENTO (n. 1035/1989) viene creato il sub 7, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE del 01/02/1989 in atti dal 23/07/1998 CLASSAMENTO (n. 1035.1/1989), poi con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - con FRAZIONAMENTO del 01/08/2006 Pratica n. VI0163993 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 36320.1/2006) viene creato il sub 29, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/08/2007 Pratica n. VI0324320 in atti dal 01/08/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27263.1/2007), poi con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

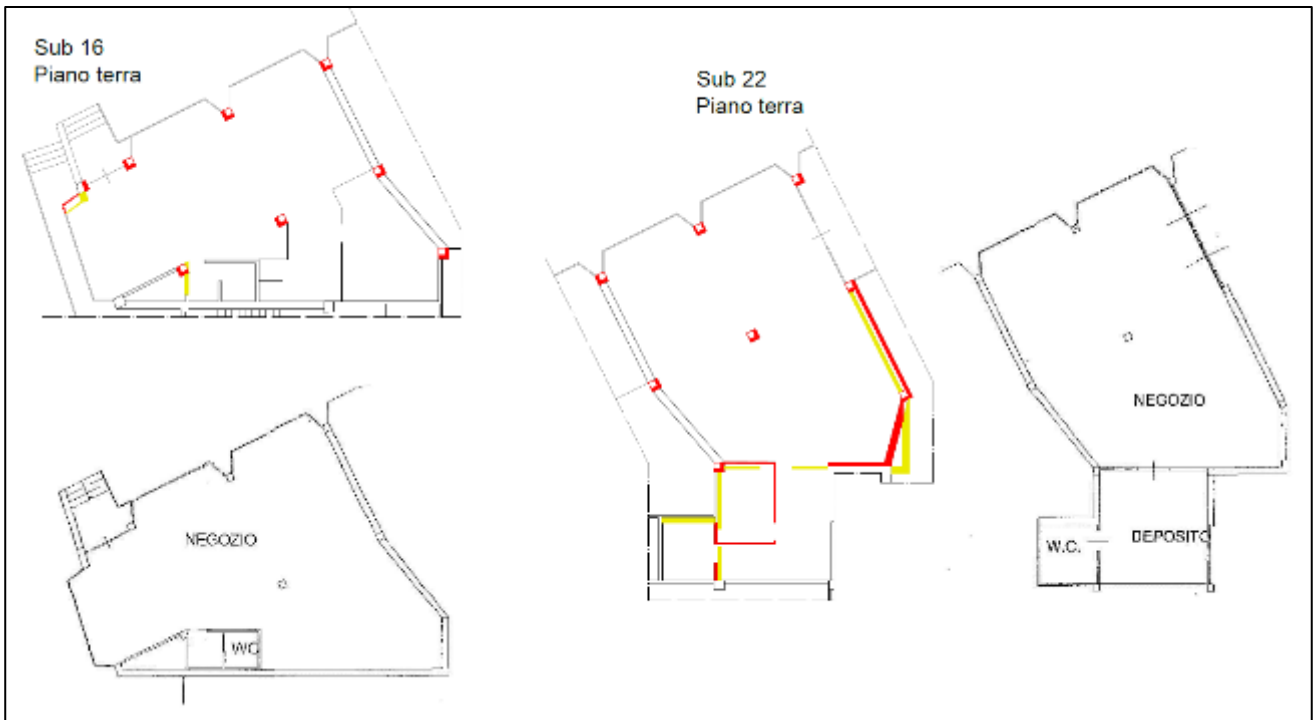
- il **mappale 291 sub 30** deriva dal sub 21 identificato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006):
 - con VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/01/2007 Pratica n. VI0008038 in atti dal 11/01/2007 UFFICIO-NEGOZIO (n. 742.1/2007) viene creato il sub 30, il quale è identificato successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/01/2008 Pratica n. VI0012405 in atti dal 11/01/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 448.1/2008), poi con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Il sub 21 deriva dalla soppressione dei mn 291 sub 11,12,13, la cui ventennale è sopra riportata
- il **mappale 291 sub 31** è identificato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/09/2007 Pratica n. VI0387112 in atti dal 28/09/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30120.1/2007), con soppressione del sub 19,23,24 e successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/08/2008 Pratica n. VI0282755 in atti dal 21/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14107.1/2008).
 - Il sub 31 deriva dalla soppressione dei mn 291 sub 19, 23, 24
 - Il sub 19 è identificato con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006) e con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. VI0318302 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26813.1/2007)
Il Sub 19 deriva dalla soppressione dei mn 291 sub 11,12,13, la cui ventennale è sopra riportata
 - Il sub 23 è identificato con con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006) e con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. VI0318302 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26813.1/2007)
 - Il Sub 23 deriva dalla soppressione dei mn 291 sub 11,12,13, la cui ventennale è sopra riportata
 - Il sub 24 è identificato con con FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/08/2006 Pratica n. VI0163985 in atti dal 01/08/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 36319.1/2006) e con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/07/2007 Pratica n. VI0318302 in atti dal 26/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26813.1/2007)
 - Il Sub 24 deriva dalla soppressione dei mn 291 sub 11,12,13, la cui ventennale è sopra riportata
- il **mappale 291 sub 32** è identificato da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/09/2007 Pratica n. VI0387112 in atti dal 28/09/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30120.1/2007) e successivamente con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/08/2008 Pratica n. VI0282755 in atti dal 21/08/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14107.1/2008), poi con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 - Il sub 32 deriva dalla soppressione dei mn 291 sub 19, 23, 24, la cui ventennale è sopra riportata

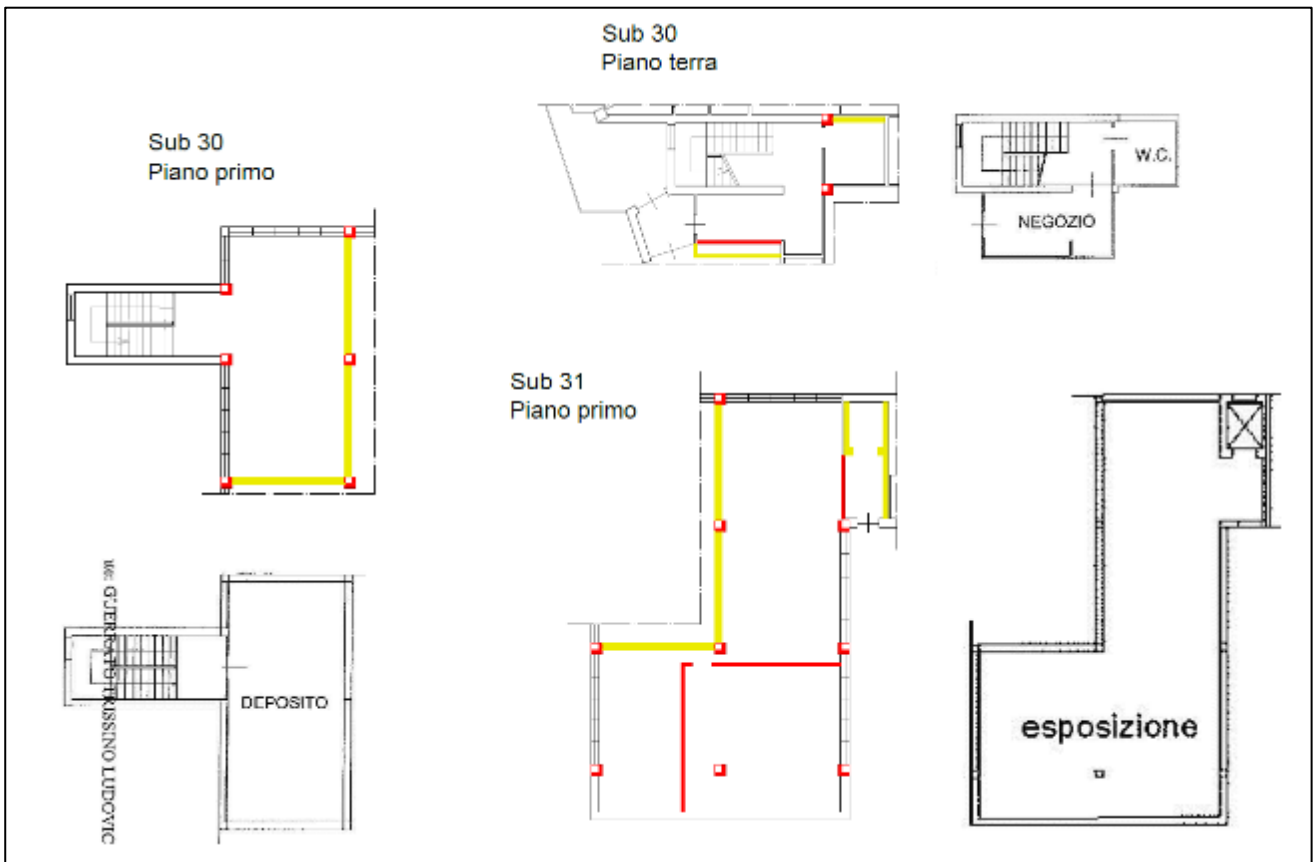
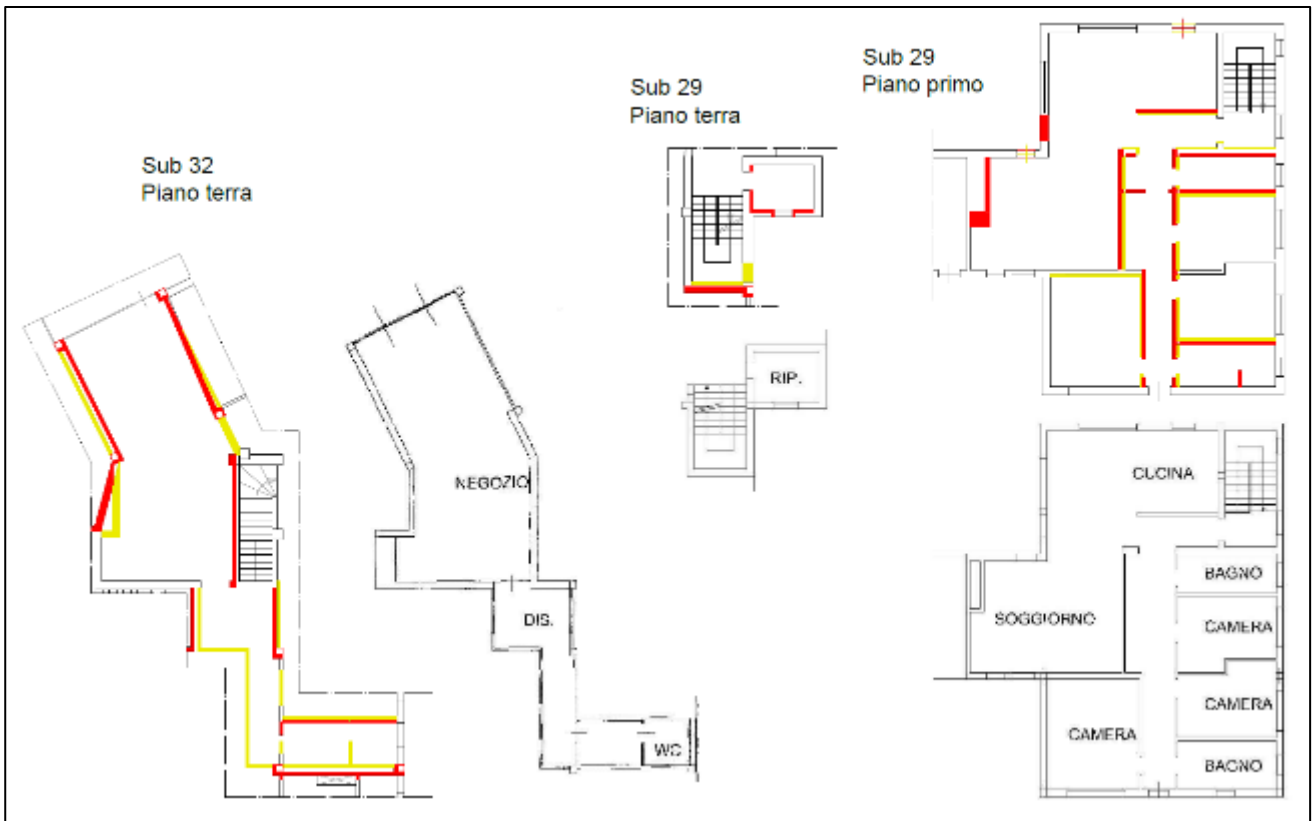
Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento: si veda risposta al quesito n 1.

Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (27.07.2022): Nessuna









In [all.9](#) è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

È necessario aggiornare le planimetrie catastali, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, ed attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

Si rileva che

- catastalmente gli immobili, ad eccezione dei sub 28 e 29, sono intestati alla società XXXDI XXX XXX E XXX - S.N.C. Sede in MAROSTICA (VI), e non a XxxSnc di Xxx Xxx e C.”
- le terrazze del piano primo non sono rappresentate nelle planimetrie catastali, né in elaborato planimetrico;
- non è stata reperita la planimetria catastale del sub 28 in quanto non rilasciabile/non trovata (avviso applicativo sister);
- l'elaborato planimetrico non riporta parte del sub 28;
- la posizione delle canne fumarie/cavedio tecnico al P1 ha modificato l'originario perimetro fra il sub 6 e il sub 7 (ora sub 29 e sub 31)
- in [all 31](#) sono riportate le ulteriori problematiche relative all'accatastamento;

I costi presunti per l'aggiornamento catastale ammontano a indicativi

€ 15.000,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

La scrivente ha reperito le seguenti provenienze rilevando che il nome della società esecutata è differente dal nome della società proprietaria dei beni, medesimo CF (vedi nota 1).

- alla società “Xxxdi Xxx Xxx e Xxx s.n.c.” con sede in Marostica (VI), per atto di conferimento in società del 13.06.1997 n. rep. 44.180 notaio De Virgiliis Ornella Maria, trascritto il 03.07.1997 nn. 4.959/3.714 da potere di Xxx e di Xxx Xxx, ciascuno per i propri diritti. ([all.1.1](#))

-----COMUNE DI MAROSTICA-----
fabbricato ad uso laboratorio in Via Marsan n. 2/4, con area
scoperta pertinenziale, non superiore ai mq. 5.000, insisten-
te sui mappali-----
291 di are 17.30-----
597 di are 2.30-----
599 di are 1.60-----
del NCT foglio 6*, non ancora censito al NCEU ma denunciato
all'UTE di Vicenza con mod.44/N in variazione con i seguenti
dati-----
Prot.1035/1 del 1° febbraio 1989 Via Marsan n.2/4 p.Sem.-R.-

- agli esecutati Xxx Xxx, Xxx e Xxx, per successione in morte di Xxx Xxx (proprietà dei beni per la quota di 3/4) nato a xxx deceduto il xxx registrata il 25.05.2010 al n. rep. 492/9.990 Ufficio del Registro, trascritta il 02.07.2010 ai nn. 5.864/3.797 devoluta per legge – ([all.1.2](#)) i beni CF fg. 6 m.n. 291 sub 28 e m.n. 292 sub 29 sono pervenuti con le quote 3/12 alla sig.ra Xxx, 3/12 al sig. Xxx Xxx, 3/12 al sig. Xxx Xxx;
- a Xxx Xxx e Xxx, per la quota dell'intero della proprietà indivisa per atto di compravendita del 16 07 1979 n. rep. 67.066 notaio Rinaldi Rinaldo trascritto il 01 08 1979 ai nn. 2979/3719 da potere di xxx ([all.1.4](#)) dei beni in Comune di Marostica sez. U fg. 6 m.n. 597 (ex 184 d) e mn 599 (ex 264 C) di are 3,90;
- a Xxx Xxx e Xxx, per la quota di 1/2 della proprietà indivisa per atto di cessione di quota del 09.12.1980 n. rep. 57.888 notaio Grispigni Manetti Valerio trascritto il 19.12.1980 ai nn. 7.420/6.060 da potere di xxx ([all.1.3](#)) dei beni in Comune di Marostica sez. U fg. 6 m.n. 291 (già 229e, 291a, 397a, 184a, 264a) di are 17,30 con il fabbricato artigianale sopra eretto, non ancora censito, corrispondente alla planimetria registrata all'UTE di Vicenza il 10.11.1980 al n. 232 (il sig. xxx era proprietario di 1/2);
- A Xxx Xxx ½ della proprietà per atto di compravendita del 07 02 1970 rep 53477 notaio Ziliotto Eugenio trascritto il 27 02 1970 ai nn. 1970/644 da potere di xxx ([all.1.5](#)) dei beni in Comune di Marostica sez. U fg. 6 m.n. 229e, 291a, 397a, di are 13,10;
- A Xxx Xxx ½ della proprietà per atto di compravendita del 07 02 1970 rep 53477 notaio Ziliotto Eugenio trascritto il 27 02 1970 ai nn. 1970/644 da potere di xxx ([all.1.5](#)) dei beni in Comune di Marostica sez. U fg. 6 m.n., 184a, 264a di are 4,20;

Si rileva quanto segue:

NOTA 1) Con atto notaio Fietta del 04.10.2000 rep. 92.145 risulta la variazione della denominazione passando da "Xxxdi Xxx Xxx e Xxx s.n.c" a "XxxSnc di Xxx Xxx e C." L'atto è **trascritto in data 12 10 2000 ai nr 6259/8804** e risulta registrato a Bassano del Grappa al nr 1892 in data 09 10 2000. **Si dà atto che nella nota di trascrizione non sono citati tutti gli immobili già di proprietà della società Xxxdi Xxx Xxx e Xxx s.n.c divenuta Xxxdi Xxx Xxx &C, ma esclusivamente i beni fg 6 mn 364 e 365**

NOTA 2) la sigra Xxx in alcuni documenti è identificata come Xxx o xxx

NOTA 3): dallo sviluppo delle ispezioni ipotecarie a nome degli esecutati, non risulta trascritta accettazione tacita di eredità ([all 28 ispezioni ipotecarie](#))

6.REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Marostica è stata in parte inviata a mezzo mail da parte dell'Ufficio tecnico, in parte visionata in sede di accesso agli atti la seguente documentazione ([all.10](#)):

Pratica	Oggetto
1970 033	Costruzione fabbricato laboratorio e ceramiche Autorizzazione 14/04/1970 prot. 2082
1981 004	Manutenzione straordinaria coperto Autorizzazione 30/01/1981, prot. 114, reg. 6414/6430
1984 104	Apertura nuova vetrina laterale Autorizzazione del 19/04/1984, prot. 3614, reg. 7946
1987 268	<p>8957</p> <ul style="list-style-type: none"> - Domanda del 26/06/1986 - Parere contrario (in contrasto con l'art. 22 di PRG - rapporto copertura superiore al consentito) <p>9309</p> <ul style="list-style-type: none"> - CE 3600 del 24/09/1987, vista la domanda 06/05/1987 - parere favorevole Comm ediliz 24/09/1987 - Parere favorevole ULSS con prescrizioni: Piano interrato: locale "magazzino" è possibile esprimere parere favorevole solamente ad uso "DEPOSITO" - Parere favorevole 07/05/1987 previa definizione convenzione - Delibera 224 del 12/08/1987 prot. 6579 all 15 - Convenzione all 15 <p>9721</p> <ul style="list-style-type: none"> - Richiesta 30/12/1987 chiusura cavedio e traslazione appartamento P1 - Parere NON FAVOREVOLE ULSS locale magazzino piano interrato è possibile esprimere parere favorevole solamente come "DEPOSITO" con il divieto di svolgere qualsiasi attività lavorativa. - Richiesta integrazioni <p>10222</p> <ul style="list-style-type: none"> - Domanda CE in variante 21/10/1988 prot 84270 - Richiesta integrazioni
1988 090	Costruzione tratto di recinzione Autorizzazione gratuita del 01/06/1988 prot. 36980 del 28.04.1988 reg. 9921

1997 217	Richiesta di Variante alla PE 9309/87 per opere interne
1997 498	Cambio destinazione d'uso dal locale esposizione e bar parere sospensivo e contrario
1998 060	Cambio destinazione d'uso dal locale esposizione e bar CE 15933 del 20/04/1998 prot. 1529/0 del 12.02.1998 prot. UTC 98/60
1998 201	DIA 23/04/1998 cambio distribuzione spazi bar Agibilità 72/98 del 22/07/1998 prot. 6746 - bar e autorimesse pertinenziali (sub 4 e 5)
2003 154	Richiesta parere preventivo per cambio d'uso da artigianale a direzionale Risposta del Comune cambio d'uso accettabile pratica UTC 2003/154 prot. 7848 del 13.05.2003
2003 211	DIA opere interne del 23/06/2003 su fabbricato artigianale - piano terra
2003 254	Autorizzazione Provvedimento unico 86/2003 del 07/11/2003 cambio d'uso da artigianale a direzionale di negozio angolo nord-ovest e uffici sud-ovest, Agibilità parziale 25/03/2004 (uffici sub 12), Agibilità parziale sostitutiva del 26/03/2004 (negozio in angolo nord-ovest sub 16), revoca agibilità del 29.12.2003. Costituzione vincolo notaio De Virgiliis rep 49772 del 10/09/2003 all 16
2006 150	Autorizzazione Provvedimento unico n. 51/2006 del 06/07/2006 per cambio d'uso da artigianale a direzionale con opere interne (negozio centrale e negozio sud con esposizione piano primo) Agibilità parziale 23/02/07, annulla agibilità parziale del 04/12/2006 n. 2412 (dep. P1 e negozio pt sub 30) Agibilità parziale 02/08/2006 (negozio centrale sub 22) Vincolo notaio Giuseppe Fietta rep 169601 del 06/07/2006 all 17 Vincolo notaio Giuseppe Fietta rep 170347 del 20/07/2006 all 18
2007 339	DIA 26/09/2007 n 339 variante al PU 51/2006 del 06.07.2006 Agibilità del 12/11/2007 sub 32
CONDONO 0305	Concessione 305 del 24/10/1996 per copertura tettoia

Si rileva che l'agibilità del sub 32 è stata fornita dagli esecutati e che non risulta presente fra i documenti visionati presso l'UT del Comune di Marostica

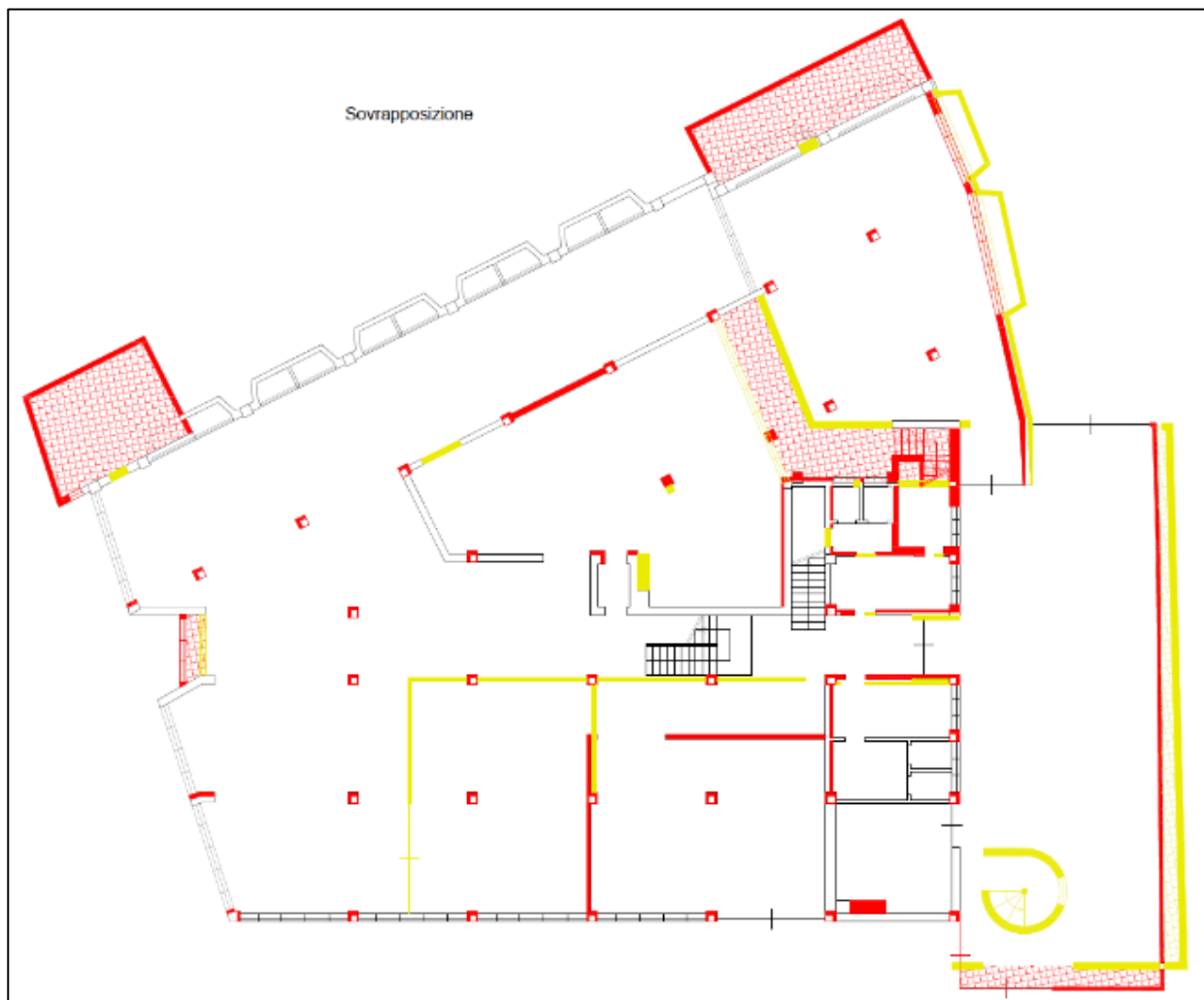
il tutto è riportato in [all.10](#) e in [all 27](#)

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all.11](#)).

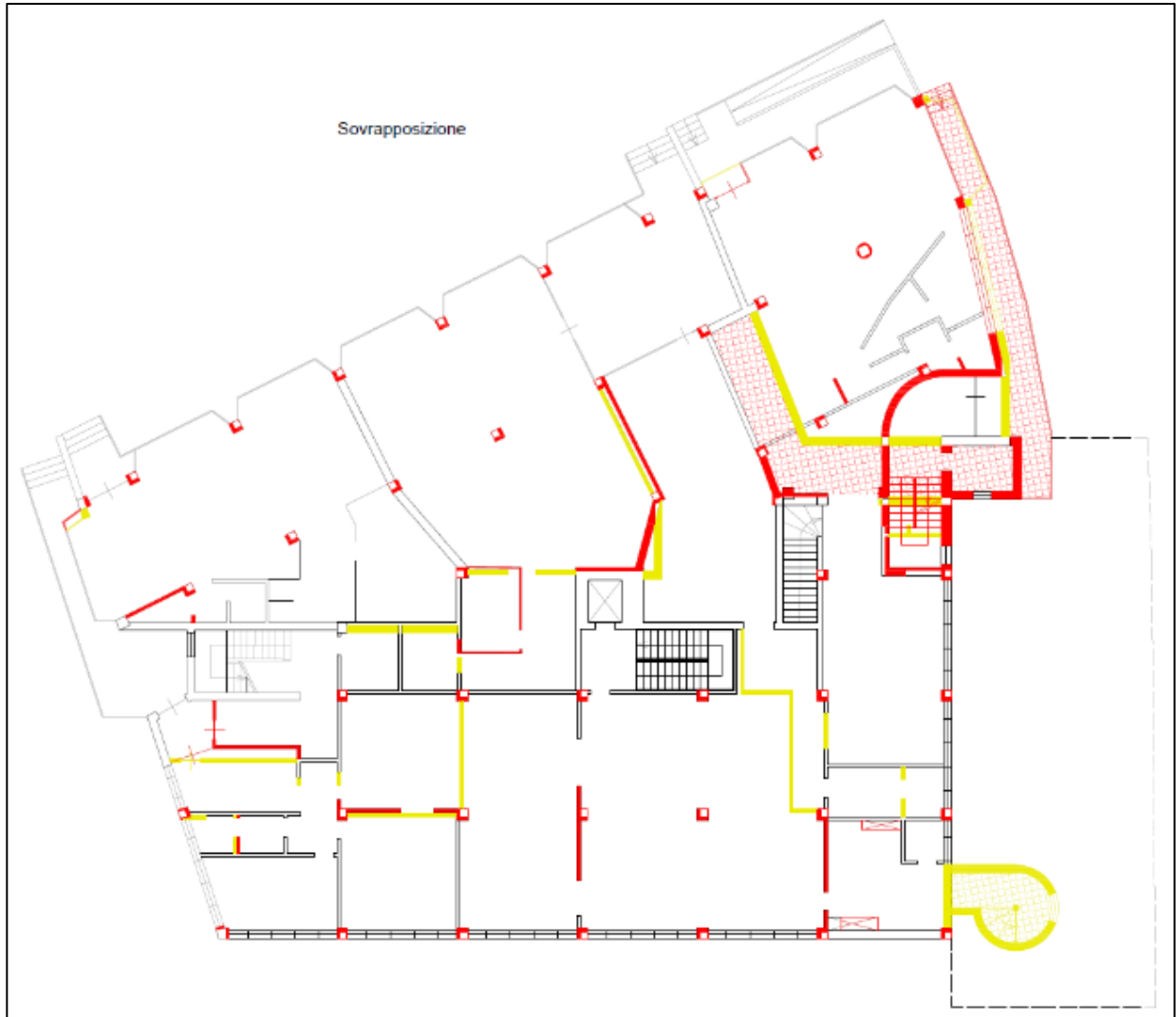
ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

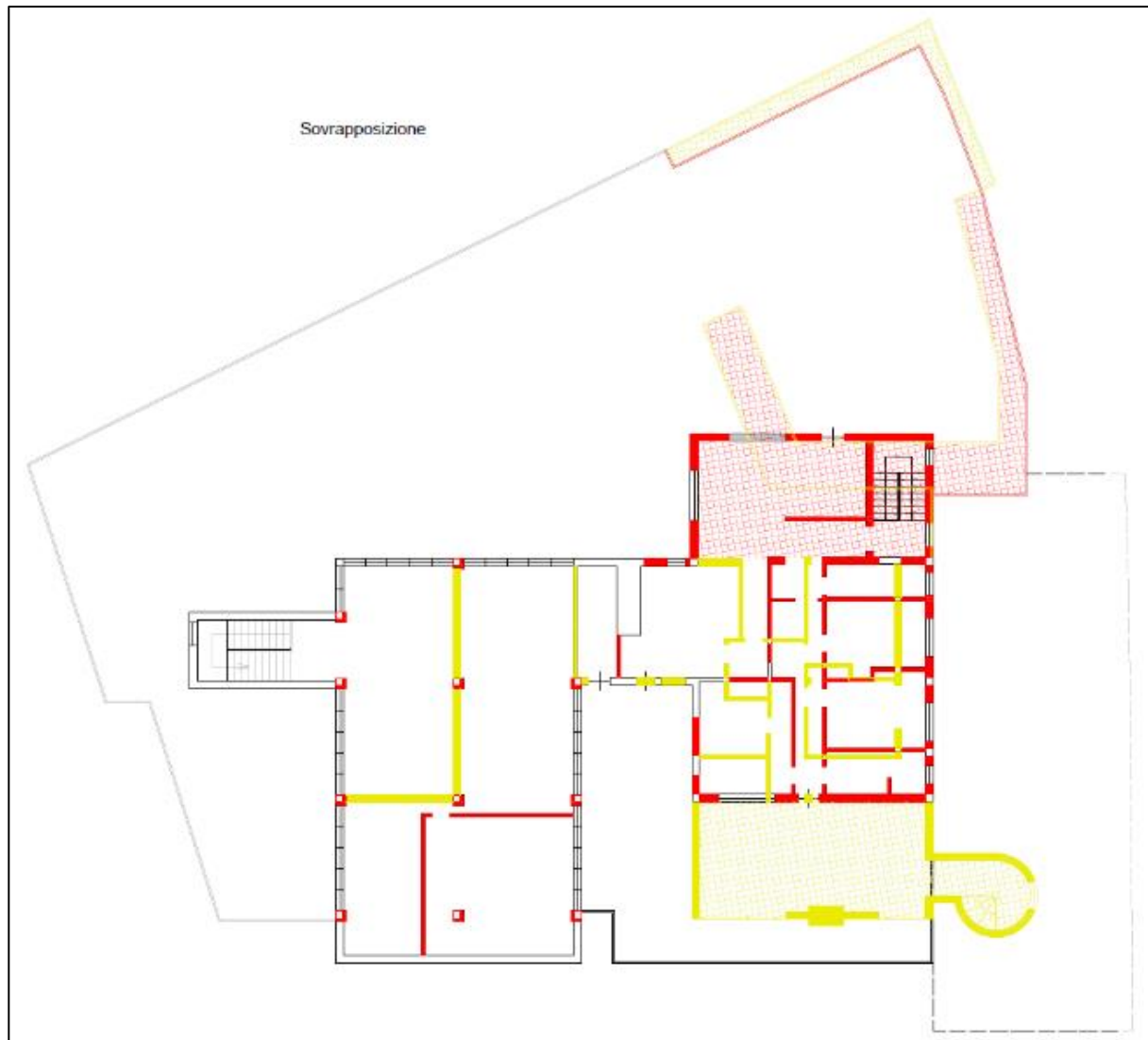
Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.



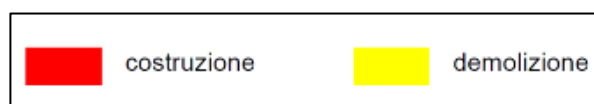
Piano interrato



Piano terra



Piano primo



In [all 9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e le tavole grafiche assentite.

Fra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti sono state riscontrate principalmente le difformità sopra indicate.

Elenco macro problematiche:

- chiusura del cavedio con aumento di volume e superficie coperta;
- piano primo u.i. residenziale difforme dal progetto per posizione, accesso, distributivo, cubatura;
- non ottemperanza a quanto previsto in convenzione urbanistica;

- modifica dei luoghi tale per cui i parcheggi interni e i parcheggi posizionati nel mn 365 all'immobile non sono fruibili come parcheggi a destinazione pubblica;
- destinazioni d'uso non rispettate;
- mancanza di aree a standard urbanistici, anche a seguito della vendita del mn 365;
- altezze di alcuni locali piano interrato e piano primo differenti da quanto previsto in progetto;
- volume dell'abitazione superiore ai limiti ex art 14 comma 2 NTC;
- non reperita autorizzazione degli accessi carrai al bene;
- non reperita autorizzazione di porzione del muro di confine verso est;
- non tutti i subalterni sono dotati di agibilità;

Si rileva che il piano interrato può avere solamente destinazione deposito con divieto di svolgere qualsiasi attività lavorativa come da prescrizione dell'ULSS del 20 04 1989 prot 17122.

Le problematiche sono tali per cui, in questa sede, non è possibile esprimersi sui costi e possibilità di una eventuale sanatoria/fiscalizzazione: le difformità rilevate disattendono obblighi di convenzione e/o di successive servitù e coinvolgono più ui con diversa destinazione d'uso.

Ai soli fini della determinazione del valore a base d'asta sarà quindi quantificato il costo indicativo per la rimessa in pristino dei luoghi al fine di ottenere il compendio immobiliare come da stato assentito.

Per riportare il bene allo stato assentito sono state valutate le seguenti lavorazioni:

Per il Piano interrato demolizione di parte del solaio e l'apertura del cavedio, costruzione di murature portanti del cavedio (comprensive di finestrate), realizzazione murature per la creazione dei garage ad uso pubblico internamente all'immobile e ripristino murature divisorie interne.

per il piano primo demolizione di parte del solaio e l'apertura del cavedio, costruzione di murature portanti del cavedio (comprensive di finestrate), demolizione del camminamento esterno lato bar, demolizione delle murature divisorie interne ed esecuzione di murature divisorie interne come assentite per il piano primo demolizione di parte del solaio e l'apertura del cavedio, demolizione della porzione di residenza verso nord e costruzione della porzione di residenza verso sud, creazione della scala esterna di collegamento e demolizione ed esecuzione di pareti divisorie interne zona esposizione a cui andranno aggiunti i costi per la sistemazione impiantistica a seguito delle modifiche apportate e il reperimento degli standard.

I costi per la rimessa in pristino possono essere indicativamente quantificabili nel 30 % del valore del compendio.

Si precisa che i lavori di rimessa in pristino coinvolgeranno principalmente i sub 8, 10, 31, 32, 29, 28 e, di conseguenza, un eventuale calcolo individuale vedrebbe il valore dei singoli subalterni diminuire drasticamente. Dal momento che le problematiche urbanistiche sono tali da coinvolgere tutto l'edificio, si veda ad esempio la necessità di reperire standard urbanistici, e considerato che il lotto è unico, è avviso della scrivente deprezzare l'intero del 30%, senza distinzione fra i subalterni con maggiori criticità rispetto ad altri.

Si rileva che l'agibilità è stata rilasciata solo per porzioni di immobile, come evidenziati nella planimetria in allegato (all 29): per il piano interrato, parte del piano terra e parte del piano primo, fra

cui l'abitazione, non è stata reperita né fra i documenti visionati e forniti dal Comune durante l'accesso agli atti né fra i documenti forniti dagli esecutati.

Nota: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione/fiscalizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni erano così occupati:

- **sub 29:** occupato dalla sig.ra xxx, in forza di contratto di comodato ([all 20](#)) uso gratuito del sub 29, nonché l'accesso ai sub 28 e 31, con contratto in data 27 12 2017, registrato il 27 12 2017 al nr 3992. La sentenza di divorzio n 1863/2021 RG 3984/2021 pubbl il 11.10.2021 stabilisce che

2. La sig.ra [redacted] continuerà a vivere nell'abitazione familiare sita in 36063 Marostica (VI), Via Marsan n. 4/B, assieme al figlio [redacted], in ragione di contratto di comodato gratuito registrato con scadenza ogni tre anni, pertanto tutti i costi relativi alle utenze del suddetto appartamento continueranno ad essere pagati dalla Sig.ra [redacted];

Si allega certificato di residenza della sig.ra xxx ([all 13.1](#))

Si rileva che i comodanti si dichiarano proprietari rispettivamente di $\frac{1}{2}$ e di $\frac{1}{4}$ dell'immobile e che il sub 28 corrisponde all'ingresso PT dell'abitazione.

- **Sub 8:** occupato dalla società xxx con contratto di locazione del 01 03 2018 registrato in data 27 03 2018 al n 987 ([in all 21](#)). Il canone di affitto iniziale, era stabilito in €/mese 1.962,00 (con un atto di rettifica venivano stabilite delle variazioni periodiche al canone di affitto, stabilendo il canone in €/mese 2.100,00 dal 30 06 2021 e per le successive rate). Con accordo tra le parti del 19 12 2021, il canone è stato ridotto a €/mese 1.560,00 da gennaio 2022 fino al 31 12 2023. Dal 01 01 2024 sarà ripristinato il canone mensile previsto pari a €/mese 2.100,00.

Si allega visura camerale della società xxx ([all 19](#))

- **sub 22:** occupato dalla società xxx con contratto di locazione ([all 23](#)) del 07 11 2018 registrato in data 06 12 2018 al n 6548. Il canone di affitto era stabilito con variazioni periodiche al fine di favorire lo sviluppo dell'attività commerciale, stabilendo, dall'anno 2021, il canone pari a €/mese 1.400,00. Con accordo tra le parti del 19 12 2021, il canone è stato ridotto a €/mese 1.000,00 da gennaio 2022 fino al 31 12 2023. Dal 01 01 2024 sarà ripristinato il canone mensile previsto pari a €/mese 1.400,00.

Si allega visura camerale della società xxx ([all 19](#))

- **Sub 16, 26, 30, 20, 32, 31, 27:** occupato dalla società xxx con contratto di locazione del 23 03 2017 registrato in data 23 03 2017 al n 1691 ([ALL 22](#)). Canone di affitto stabilito €/mese

3.500,00 dal 15 marzo 2018. Con accordo tra le parti del 19 12 2021, il canone è stato sospeso da gennaio 2022 fino al 31 12 2023. Dal 01 01 2024 sarà ripristinato il canone mensile previsto pari a €/mese 3.500,00.

Si allega visura camerale della società xxx ([all 19](#))

- **Sub 10:** utilizzato dagli esecutati

La scrivente ha richiesto all'Agenzia delle Entrate l'esistenza di eventuali contratti di locazione e comodato relativi ai beni pignorati. L'Agenzia ha comunicato la presenza dei seguenti contratti:

- 2018 3T 6548 Fg. 6 part. 291 sub. 22;
- 2017 3T 1691 fg. 6 p. 291 sub. 30 e 20.
- comodato registrato al n. 3992 serie 3 2017 tra Xxx e Xxx a favore di xxx per il cat. Fg. 6 p. 291 sub. 29

Il sig Xxx ha fornito altresì il contratto di locazione registrato a Bassano del Grappa contratto di locazione del 01 03 2018 registrato in data 27 03 2018 al n 987 relativo al sub 8. Tale contratto non è stato citato nell'elenco fornito dall'Agenzia delle Entrate ([all 32](#)).

Per **verificare il possibile costo di un canone di locazione** per i beni pignorati si è proceduto ad effettuare una ricerca sugli annunci immobiliari reperibili in internet. Sono stati interrogati i siti OMI, Borsino immobiliare e il sito Immobiliare.it.

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione e, facendone una media, si ottiene un valore medio di canoni di locazione:

- per la categoria residenza di circa 3,34 €/(mq x mese);
- per la categoria negozi/bar di circa 9,30 €/(mq x mese);
- per la categoria negozi di circa 7,02 €/(mq x mese);
- per la categoria negozi/ commerciale /direzionale di grandi dimensioni di circa 5,64 €/(mq x mese);

Rapportandoli alla superficie dell'immobile, la sottoscritta reputa che il più probabile canone di locazione:

- per la residenza sub 29 sia di circa 650,00 €/mese arrotondati; ad oggi comodato d'uso gratuito;
- per il negozio/bar sub 8 sia di circa 1.230,00 €/mese arrotondati; locazione ad oggi € 1.560,00. Si rileva che il canone di locazione odierno è congruo al canone di locazione medio;
- Per il negozio sub 22 sia di circa 1.045,00 €/mese arrotondati; locazione ad oggi € 1.000,00. Si rileva che il canone di locazione odierno è congruo al canone di locazione medio;
- per i grandi negozi sub 16, 26, 30, 20, 32, 31, 27 sia di circa 8.715,00 €/mese arrotondati; ad oggi locazione sospesa;

L'indennità di occupazione, come indicato nel vademecum dell'esperto, da richiedersi al terzo occupante, sarà in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato in quanto dovrà tener conto

della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene etc... Tali considerazioni sono discrezionali, di conseguenza, la sottoscritta suggerisce di considerare l'indennità di occupazione pari ai due terzi del canone di locazione di mercato:

Residenza 2/3 x 650,00 €/mese = 430,00 €/mese arrotondati.

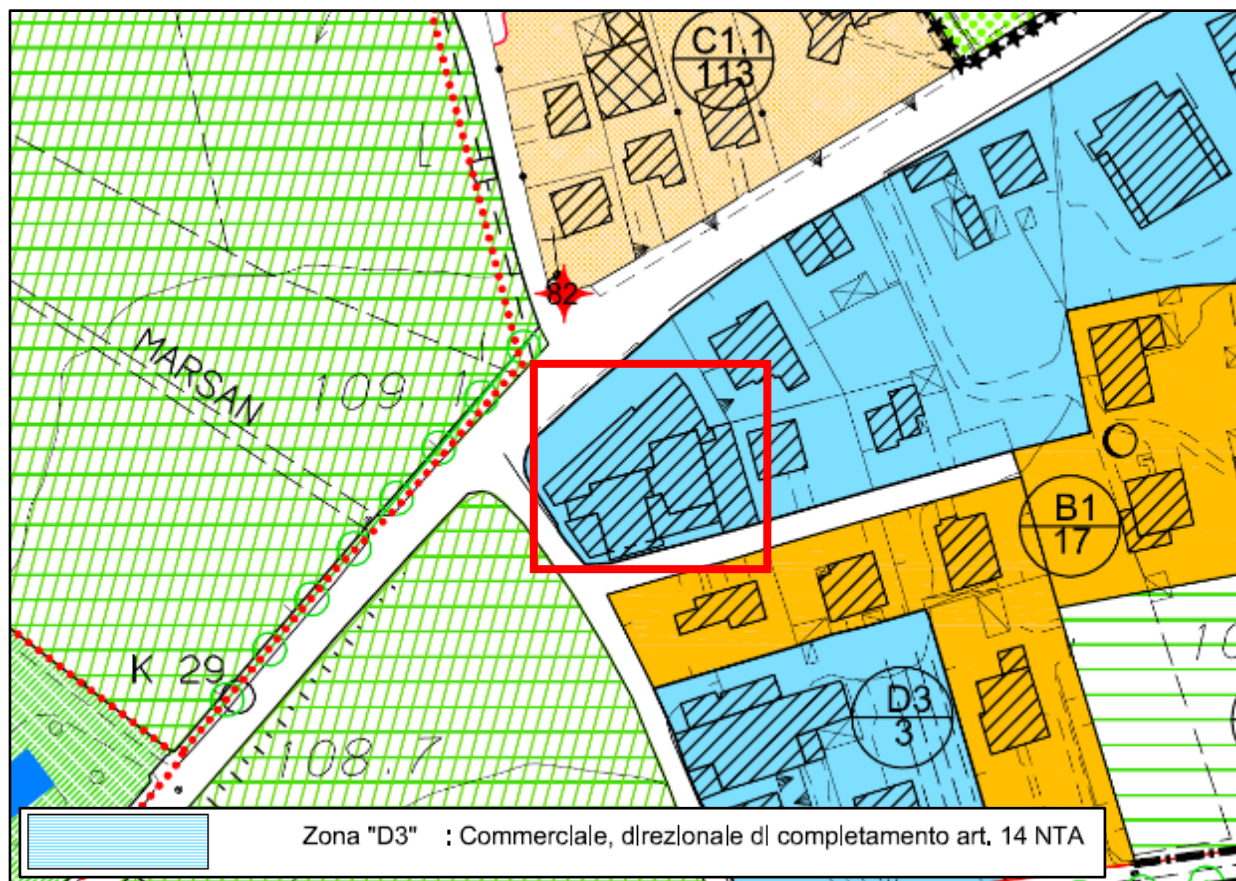
Bar sub 8 2/3 x 1.230,00 €/mese = 820,00 €/mese arrotondati.

Negozio sub 22 2/3 x 1.045,00 €/mese = 695,00 €/mese arrotondati.

Grandi negozi/ direzionale sub 16, 26, 30, 20, 32, 31, 27 2/3 x 8.715,00 €/mese = 5.810,00 €/mese arrotondati.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) **Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non noti;
- B) **Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;
- C) **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** per il sub 29 vedi quanto riportato nel cap 7 e [allegati n 13-13.1-20](#);
- D) **Vincoli storico artistici:** non risulta. Si rimanda a quanto indicato in CDU.
Viene riportato di seguito un estratto della tavola del PRG del Comune di Marostica:
Si evidenzia che parte del mn 291 è indicato come strada

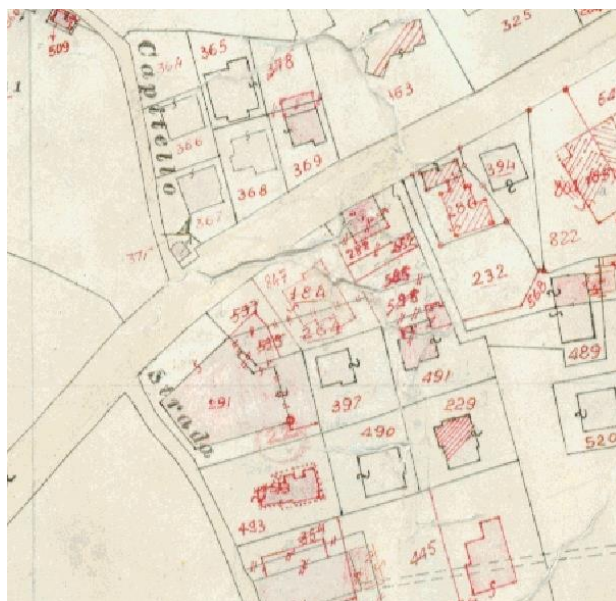
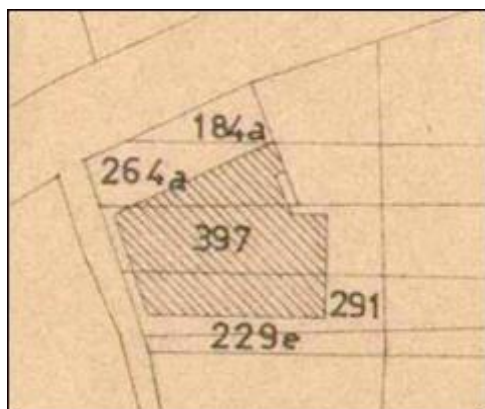


Estratto del PRG (tav.13.3.08 - Zone significative - agg. 2020) reperito all'interno del sito istituzionale del Comune di Marostica. Il rettangolo rosso individua il fabbricato oggetto della presente relazione.

E) Regolamento condominiale: non presente;

F) Atti impositivi di servitù:

- atto di compravendita del 07 02 1970 rep 53477 notaio Ziliotto Eugenio trascritto il 27 02 1970 ai nn. 1970/644, istituzione di servitù (all 1.5):
 - lungo tutta l'estremità sud del mn 229 e (ora mn 291) e nord del mn 229d per una larghezza di 3 m è costituita servitù incondizionata di passaggio a favore del mn 229 a e mn 332. – all'attualità è presente la strada sul sedime del terreno gravato da tale servitù
 - A favore dei mn 184 b, 264 e 288 è costituita servitù incondizionata di passaggio su una striscia larga ml 4 dei mn 184 a e 264 a a nord del costruendo fabbricato;



- Il mn 365 fg 6 (porzione del quale è area destinata a parcheggio, bene poi venduto a terzi) è gravato dalla servitù attiva di passaggio di cui all'atto in data 21.12.1965 n. 39.670 di rep. Ziliotto dr. Eugenio di Bassano del Grappa, ivi registrato il 07.01.1966 al n. 7, vol. 136 p.ci e con tutte le servitù di cui il fondo gode;
- Con atto Rep. 67.066 Notaio R. Rinaldi di BdG del 16.07.1979 è concessa la prelazione sui beni fg 6 mn 125 e porzione 130-131 ([all 1.4](#))
- All'interno della proprietà è posizionato un palo per l'energia elettrica;
- Fra le varie u.i. facenti parte del compendio sono presenti servitù di passaggio di servizi e sottoservizi

SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali: non risultano;

Atti di asservimento e cessioni di cubatura: vedi quanto indicato in 8F;

Convenzioni matrimoniali: vedi quanto indicato in 8C;

Altri pesi e/o Limitazioni d'uso: come descritti in narrativa e in allegato;

Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo: (vedi [all 25](#) con esplicazione dei vincoli)

CONVENZIONE [ALL 15](#): DE VIRGILIIS ORNELLA MARIA Repertorio 8534 del 23 09 1987
TRASCRIZIONE del 13/10/1987 - Registro Particolare 4463 Registro Generale 5795

COSTITUZIONE DI VINCOLI ALL 24: DE VIRGILIIS ORNELLA MARIA Repertorio 44810 del 24/03/1998, TRASCRIZIONE del 22/04/1998 - Registro Particolare 2121 Registro Generale 2768

COSTITUZIONE DI VINCOLO ALL 16: DE VIRGILIIS ORNELLA MARIA DE VIRGILIIS ORNELLA MARIA Repertorio 49772 del 10/09/2003 TRASCRIZIONE del 08/10/2003 - Registro Particolare 7280 Registro Generale 10621

“COSTITUZIONE DI VINCOLO” ALL 17: FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169601 del 06.07.2006. **Non si è trovata trascrizione.** Registrato il 10 07 2006 al n 1287

“COSTITUZIONE DI VINCOLO” ALL 18: FIETTA GIUSEPPE Repertorio 170347 del 27.07.2006. **Non si è trovata trascrizione.** Registrato il 31 07 2006 al n 1431

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

Aggiornamento alla data del 23.01.2023 e 22.02.2023 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:

SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2003 - Registro Particolare 2597 Registro Generale 12752
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 132335 del 21/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MAROSTICA(VI) fg 6 mn 291 sub 8 e mn 291 sub 9
A favore: Banca Popolare di Marostica SCARL
Contro: Xxxdi Xxx Xxx e C.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1283 del 22/07/2006 (PROROGA DI CONTRATTO DI MUTUO)
2. Annotazione n. 969 del 30/06/2009 (PROROGA DI CONTRATTO DI MUTUO)

ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2004 - Registro Particolare 2715 Registro Generale 12092
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 146944 del 15/11/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MAROSTICA(VI) fg 6 mn 291 sub 8 mn 291 sub 11, 291 sub 12, 291 sub 13, 291 sub 16
A favore: Banca Popolare di Marostica SCARL
Contro: Xxxdi Xxx Xxx e C.
xxx quale debitore non datore di ipoteca

ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2006 - Registro Particolare 2238 Registro Generale 9731
Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 169600 del 06/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MAROSTICA(VI) fg 6 mn 291 sub 7, sub 8, sub 10, sub 11, sub 12, sub 13, sub 16

A favore: Banca Popolare di Marostica SCARL

Contro: Xxxdi Xxx Xxx e C.

Xxx

Xxx Xxx

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1027 del 09/07/2009 (PROROGA DI CONTRATTO DI MUTUO)

ISCRIZIONE CONTRO del 10/06/2010 - Registro Particolare 1065 Registro Generale 5056

Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 191359/63332 del 21/05/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MAROSTICA(VI) fg 6 mn 291 sub 8,10,16,20,22,26,27,30,31,32,28,29

A favore: Banca Popolare di Marostica SCARL

Contro: Xxxdi Xxx Xxx e C.

Xxx terzo datore di ipoteca

Xxx e Xxxterzi datori di ipoteca

TRASCRIZIONE CONTRO del 27/07/2022 - Registro Particolare 5706 Registro Generale 7942

Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3502 del 17/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni: Comune di Marostica (VI) – vedi beni elencati in perizia;

A favore di: Banca Popolare dell'Alto Adige SPA

Contro: XxxSNC di Xxx Xxx e C., Xxx Xxx, Xxx Xxx, xxx;

9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Non risulta

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano / Non noti

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Si tratta di condominio. Gli esecutati informano che non è stato nominato alcun amministratore di condominio.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): non noto;

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non note;

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: non note;

Eventuali cause in corso: non note;

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l’ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l’effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche

dell'immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che l'esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica il “*prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata*”;

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” 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*”;

il termine “rapporto mercantile” indica “*il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale*”;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- *localizzazione (dov'è);*
- *tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);*
- *destinazione (abitazione, ufficio, etc.);*
- *tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);*

- *tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);*
- *dimensioni;*
- *caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);*
- *forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);*
- *livello del prezzo (riferimento temporale);*
- *numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);*
- *rapporti mercantili;*

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali;
- definito i “prezzi marginali”.

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'**all 12** con le relative schede di calcolo.

Nota 1: Si rileva che il piano interrato può avere solamente destinazione deposito con divieto di svolgere qualsiasi attività lavorativa come da prescrizione dell'ULSS del 20.04.1989 prot. 17122.

Nota 2: Le autorimesse subb. 10 e 26 sono gravate da vincolo ad uso pubblico e quindi non sono state inserite all'interno delle superfici commerciali.

Nota 3: I locali ripostiglio al P-1 angoli nord-est e nord-ovest non sono stati inseriti all'interno delle superfici commerciali in quanto non assentiti, privi di finestre e di altezza ridotta (h. circa 215 cm)

Nota 4: Le terrazze al piano primo sono state suddivise in base all'effettivo utilizzo delle stesse allo stato dei luoghi come visionato in occasione dei sopralluoghi effettuati. In particolare, la parte di terrazza rivolta a sud-est e la parte di terrazza posta a nord-est (affaccio su strada provinciale) sono state assegnate ai locali residenziali (Subject 1). La parte di terrazza posta a nord-ovest / ovest è stata assegnata ai locali negozio (Subject 2). La divisione della terrazza a nord è stata eseguita prendendo come riferimento indicativo la recinzione metallica esistente (vedasi cap. 2 – foto 24).

Le superfici commerciali convenzionali (desunte dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) vengono riportate nelle seguenti tabelle:

Superficie commerciale	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Subject 1 residenziale/abitazione	Sup. Principale - Abitazione P1	PRI	183	100%	183	Quantitativa
	Ingresso PT	ACC	22	50%	11	Quantitativa
	Terrazze/balconi sup. < 25 mq	TER1	25	30%	7,5	Quantitativa
	Terrazze/balconi sup. > 25 mq	TER2	432	10%	43,2	Quantitativa
	Autorimessa/garage (sub 27)	GAR	79	50%	39,5	Quantitativa

	<i>Totale:</i>	741		284,2	
Totale Superficie Commerciale				284	Mq

Superficie commerciale	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. Commerciali	Tipo caratteristica
Subject 2 negozi	Negozio sub 8	PRI1	123	100%	123	Quantitativa
	Ingresso escl. sub 8	TER1	30	30%	9	Quantitativa
	Negozio sub 16	PRI2	126	100%	126	Quantitativa
	Ingresso escl. sub 16	TER2	7	30%	2,1	Quantitativa
	Negozio sub 22	PRI3	149	100%	149	Quantitativa
	Negozio sub 30 - PT	PRI4	24	100%	24	Quantitativa
	Negozio sub 30 - P1	PRI5	75	100%	75	Quantitativa
	Terrazza sub 30 al P1 sup. < 25 mq	TER3	25	30%	7,5	Quantitativa
	Terrazza sub 30 al P1 sup. > 25 mq	TER4	289	10%	28,9	Quantitativa
	Negozio sub 32	PRI6	93	100%	93	Quantitativa
	<i>Totale:</i>		941		637,5	
	Totale Superficie Commerciale				638	Mq

Superficie commerciale	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. Commerciali	Tipo caratteristica
Subject 3 uffici	Uffici sub 20	PRI	102	100%	102	Quantitativa
	<i>Totale:</i>		102		102	
	Totale Superficie Commerciale				102	mq

Superficie commerciale	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. Commerciali	Tipo caratteristica
Subject 4 locali comm. cat. D/8	Esposizione e magazzino al PT	PRI1	286	100%	286	Quantitativa
	Esposizione + deposito + ripostiglio al P1	PRI2	139	100%	139	Quantitativa
	Magazzino al P-1	PRI3	778	100%	778	Quantitativa
	<i>Totale:</i>		1.203		1.203	
	Totale Superficie Commerciale				1.203	mq

A) Il più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale (subject 1) – vedi MCA in all 12 - risulta pari a

A) € 161.863,36

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell'Agenda del Territorio, per i negozi, gli uffici e i locali di categoria D/8, non è risultata la presenza di un numero sufficiente (almeno 3) di atti di compravendita aventi superfici e caratteristiche simili da poter comparare con i beni oggetto di stima (subject 2, 3 e 4) (Ispezione n. T305457 del 20/03/2023, Ispezione n. T398846 del 27/03/2023, Ispezione n. T380924 del 27/03/2023).

Non essendo stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di beni con caratteristiche simili stipulati nella zona la valutazione viene fatta con riferimento ad immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area.

Fonti di informazione

Sono state prese in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell'Agenda delle Entrate-Territorio, le informazioni reperite dal sito Borsino Immobiliare; è stata inoltre effettuata una ricerca sugli avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet specializzati (immobiliare.it, casa.it, ...).

B) Subject 2: negozi

Quotazione tratta da "O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenda delle Entrate – Territorio":

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: VICENZA							
Comune: MAROSTICA							
Fascia/zona: Semicentrale/AREA CIRCOSTANTE IL CENTRO STORICO							
Codice zona: C2							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	870	1100	L	5,6	7,1	N

Quotazione tratta da "Borsino Immobiliare":



Inoltre, consultando siti specializzati quali immobiliare.it e casa.it, sono stati reperiti annunci relativi alla vendita di negozi situati nei pressi degli immobili da valutare, le cui risultanze sono riassunte nella seguente tabella:

Tipologia immobile	Prezzo	Ribasso per trattativa	Sup. commerciale	€/mq
Annuncio 1: Negozio 1	130.000 €	117.000 €	119 mq	983,19

Inoltre, dall'ispezione ipotecaria n. T269377 del 31/03/2023 eseguita per ricercare comparabili simili al subject 2, sono state visionate le seguenti compravendite relative ad immobili di cat. catastale C/1:

Compravendita	Prezzo	Sup. commerciale	€/mq
17.11.2022 - Marostica foglio 9 m.n. 800 sub 2	100.000,00 €	134 mq	746,27
		Media	746,27 €/mq

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

	Min	Max	Valore di riferimento
OMI (Marostica zona C2) – Negozi stato normale	870,00	1.100,00	870,00
Borsino Immobiliare	628,00	886,00	757,00
Annunci immobiliari			983,19
Atti di compravendita			746,27
		Media (€/mq)	839,12
		Arrotondato (€/mq)	840,00

Tipologia Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario medio di mercato (€/mq)	Valore di mercato totale (€)
Negozi subb 8, 16, 22, 30, 32	638	840,00	B) 535.920,00

C) Subject 3: uffici

Quotazione tratta da “O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell’Agenzia delle Entrate – Territorio”:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: VICENZA							
Comune: MAROSTICA							
Fascia/zona: Semicentrale/AREA CIRCOSTANTE IL CENTRO STORICO							
Codice zona: C2							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1300	1700	L			

Nota: le quotazioni OMI sono rilevate solamente per uffici con stato conservativo “ottimo”. Tali valori di quotazione non sono presi in considerazione in quanto non comparabili con i locali del subject 3 aventi stato conservativo differente.

Quotazione tratta da “Borsino Immobiliare”:

Quotazioni Immobiliari di Zona			
 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo Euro 834	Valore medio Euro 1.086	Valore massimo Euro 1.337	Valuta questo immobile

Inoltre, dall'ispezione ipotecaria n. T370177 del 20/03/2023 eseguita per ricercare comparabili simili al subject 3, sono state visionate le seguenti compravendite relative ad immobili di cat. catastale A/10 (le tre compravendite di seguito elencate sono inserite all'interno dello stesso atto):

Compravendita	Prezzo	Sup. commerciale	€/mq
12.01.2023 - Marostica foglio 6 m.n. 532 sub 9	108.000 €	131 mq	824,43
12.01.2023 - Marostica foglio 6 m.n. 532 sub 10	112.000 €	133 mq	842,11
12.01.2023 - Marostica foglio 6 m.n. 532 sub 11	94.000 €	122 mq	770,49
		Media	812,34 €/mq

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

	Min	Max	Valore di riferimento
Borsino Immobiliare	834,00	1.337,00	1.086,00
Atti di compravendita			812,34
		Media (€/mq)	949,17
		Arrotondato (€/mq)	950,00

Tipologia Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario medio di mercato (€/mq)	Valore di mercato totale (€)
Ufficio sub 20	102	950,00	C) 96.900,00


D) Subject 4: locali con cat. cat. D/8


Quotazione tratta da "O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) a cura dell'Agenzia delle Entrate – Territorio":


Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: VICENZA							
Comune: MAROSTICA							
Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA MARSAN							
Codice zona: E1							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	355	460	L			
Laboratori	Normale	460	560	L			


Quotazione tratta da “Borsino Immobiliare”:

Quotazioni Immobiliari di Zona



 Quotazioni
Abitazioni & Ville


 Quotazioni
Uffici & Negozi


 Quotazioni
Box & Posti auto



 Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**
Quotazioni di **Affitto**



Magazzini

Valore minimo <i>Euro</i> 218	Valore medio <i>Euro</i> 309	Valore massimo <i>Euro</i> 400	Valuta questo immobile
---	--	--	--



Laboratori

Valore minimo <i>Euro</i> 280	Valore medio <i>Euro</i> 359	Valore massimo <i>Euro</i> 437	Valuta questo immobile
---	--	--	--

Inoltre, consultando siti specializzati quali immobiliare.it e casa.it, sono stati reperiti annunci relativi alla vendita di magazzini/laboratori situati nei pressi degli immobili da valutare, le cui risultanze sono riassunte nella seguente tabella:

Tipologia immobile	Prezzo	Ribasso per trattativa	Sup. commerciale	€/mq
Annuncio 1: Capannone	180.000 €	162.000 €	700 mq	231,43

Inoltre, dall'ispezione ipotecaria n. T370177 del 20/03/2023 eseguita per ricercare comparabili simili al subject 4, sono state visionate le seguenti compravendite relative ad immobili di cat. catastale D/8:

Compravendita	Prezzo	Sup. commerciale	€/mq
12.01.2023 - Marostica foglio 6 m.n. 532 sub 6	170.000 €	655 mq	259,54

Dai dati sopra esposti risulta quanto segue:

	Min	Max	Valore di riferimento
OMI (Marostica zona C2) – Laboratorio stato normale	460	560	460,00
Borsino Immobiliare	280	437	280,00
Annunci immobiliari			231,43

Atti di compravendita			259,54
		Media (€/mq)	307,74
		Arrotondato (€/mq)	310,00

Tipologia Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario medio di mercato (€/mq)	Valore di mercato totale (€)
Locali uso laboratorio, magazzino e deposito	1.203	310,00	D) 372.930,00

Il più probabile valore di mercato degli immobili nel loro complesso pertanto risulta pari a:

(A + B + C + D) € 1.167.613,36

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
 - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE; inoltre vi potrebbero essere ulteriori difformità nell’immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap 6;
 - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell’Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d’asta, propone una percentuale di deprezzamento del 15%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 1.167.613,36
- riduzione, proposta, 15% pari a - € 175.142,00
- Costi relativi alle problematiche edilizio-urbanistiche (indic. 30%) - € 350.284,01

- Costi relativi all'adeguamento delle planimetrie catastali - € 15.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a € 627.187,35

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in € 627.000,00

Nota sul deprezzamento del 30% indicativo per le problematiche urbanistico edilizie: si precisa che gli eventuali lavori di rimessa in pristino coinvolgeranno principalmente i sub 8, 10, 31, 32, 29, 28 e, di conseguenza, un eventuale calcolo individuale vedrebbe il valore dei singoli subalterni diminuire drasticamente. Dal momento che le problematiche urbanistiche sono tali da coinvolgere tutto l'edificio, si veda ad esempio la necessità di reperire standard urbanistici, e considerato che il lotto è unico, è avviso della scrivente deprezzare l'intero del 30%, senza distinzione fra i subalterni più problematici rispetto ad altri.

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Non c'è quota

14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si allegano i certificati anagrafici degli esecutati sig.ri Xxx Xxx, Xxx Xxx, xxx. Il tutto è raggruppato all'interno dell'[all.13](#).

Si allegano le visure camerali della società esecutata "XxxSNC di Xxx Xxx e C." ([all 19 e all 30](#)).

Trissino, 05.05.2023

L'Esperto stimatore
Ing. Ludovica Guerrato Trissino