

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 184/2021 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Procedente

Esecutati



ELABORATO PERITALE – LOTTO N.4

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

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

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 184 / 2021 R.G.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 26/04/2022

Esperto arch. Riccardo Pozza

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

Tipologia bene (cfr pag.4–9): appartamento al piano primo di fabbricato condominiale

Ubicazione (cfr pag.4): Lusiana Conco (VI), Viale Europa n.12

Dati Catastali attuali (cfr pag.9–10): Comune di Lusiana Conco (VI) – Catasto Fabbricati, Foglio 24:

– Particella n.622 sub.4 – Viale Europa – piano: 1 – Categoria: A/3 – Classe: 5

Metri quadri (cfr pag.12): 82,12

Stato (cfr pag.7): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.11–12): sono state riscontrate difformità che non necessitano di sanatoria

Valore di mercato, OMV (cfr pag.14): € 56.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.13): 03/05/2019 (€ 165.000,00), 04/11/2020 (€ 195.000,00), 25/06/2020 (€ 184.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.14): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Lusiana Conco (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 106,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.14): € 42.000,00

Valore mutuo (cfr pag.5/doc. agli atti): € 700.000,00 (comprende tutti gli immobili da “Lotto N.1” a “Lotto N.7”)

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.14): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.18): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.14): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.15): al momento del sopralluogo, e come da Certificati storici di residenza rilasciati dal Comune, gli immobili risultavano occupati da uno dei debitori

Titolo di occupazione (cfr pag.15): comodato d’uso gratuito

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.18): nulla da segnalare

PERIZIA DI STIMA

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

1. PREMESSA

Con ordinanza del 24/06/2021 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 28/06/2021 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 01/07/2021, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 19/08/2021 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Lusiana (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno lunedì 27 settembre 2021 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e di alcuni degli esecutati, o loro rappresentanti.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Il bene oggetto di procedura esecutiva di cui al "LOTTO N.4", con relativi diritti, risulta così indicato nell'Atto di Pignoramento:

(...)



, per l'intera quota del diritto di piena

proprietà (1/1) sui seguenti beni:

Comune di Lusiana Conco (VI)

Catasto fabbricati

- Foglio 24, part. 622, sub. 4, cat. A3, 5 vani, Viale Europa

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Lusiana Conco
- Viale Europa
- Civico 14
- Zona centrale con sufficiente presenza di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva é costituita da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato ad uso misto residenziale-commerciale ubicato tra Viale Europa (che coincide con la SP 69 – Lusianese) a sud e Via Sette Comuni a nord, nel Comune di Lusiana Conco (VI), a circa 260 metri ad ovest della Sede Municipale, in zona centrale prevalentemente residenziale.

L'edificio, realizzato negli anni '70 del secolo scorso, si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo), e si compone di negozi per attività commerciali al piano terra con ingresso da portico confinante con la pubblica via a sud, appartamenti al piano primo serviti da n.5 vani scala aventi ingresso sempre da portico a sud, appartamenti al piano secondo serviti da corte a nord, comune ad altri fabbricati, che ha accesso da Via Sette Comuni.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che l'edificio presenta fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a doppia falda con linee di colmo su cinque livelli sfalsati, manto in tegole, grondaie, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo, parapetti delle terrazze con struttura metallica e tamponature in perline di legno.

Documentazione fotografica esterni fabbricato condominiale ([Allegato L.04.02](#))



Vista da sud/ovest fabbricato



Vista da sud/ovest fabbricato



Vista da sud/ovest fabbricato



Vista da sud/ovest fabbricato



Particolare fronte sud fabbricato



Particolare fronte sud fabbricato



Vista da sud/est fabbricato



Vista da sud/est fabbricato





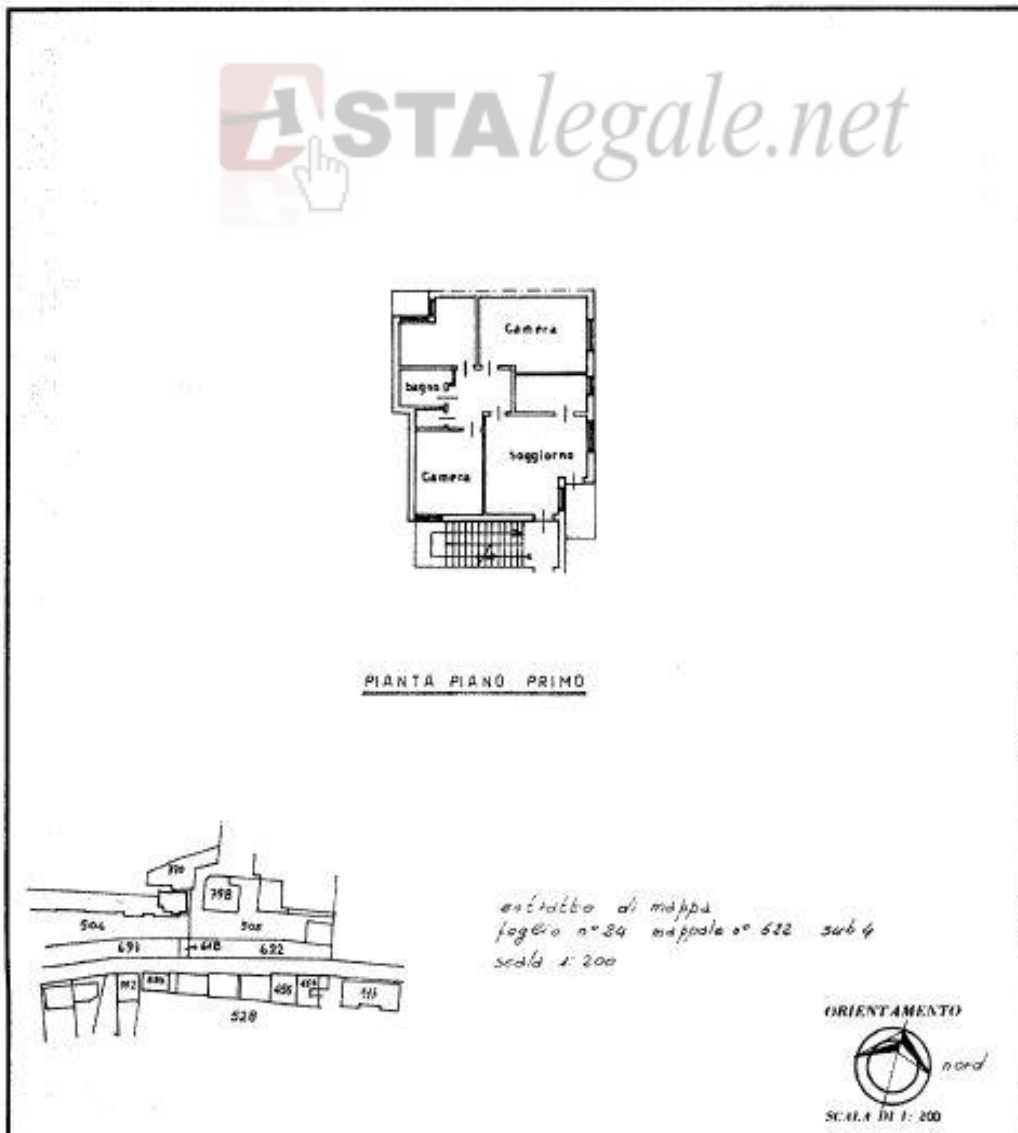
Ingresso vano scala comune da portico a sud



Ingresso vano scala comune con altra unità

Descrizione

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al piano primo che dalla scheda catastale ([Allegato L.04.03](#)) risulta così composta: soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, n.3 camere, poggiolo fronte sud, bocca di lupo angolo nord/est.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Nel corso del sopralluogo si è accertato che, in conformità alla planimetria di progetto allegata alla comunicazione “Di Inizio Attività” Prot. N.7647 del 13/12/1995 di cui ai punti successivi, la distribuzione interna dei locali risulta la seguente: cucina-soggiorno, corridoio, w.c.-lavanderia, bagno, n.2 camere di cui una con finestre che si affacciano su bocca di lupo, poggiolo fronte sud con affaccio su Viale Europa.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione complessivamente buono, con portoncino d’ingresso in legno, serramenti in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti in parquet di legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati.

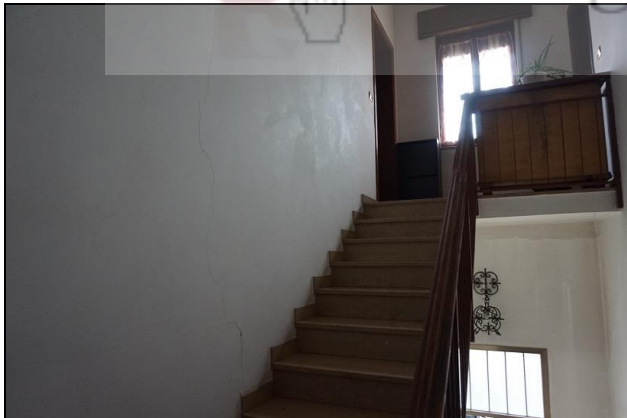
Per quanto riguarda la camera a nord si è riscontrato, come da documentazione fotografica ([Allegato N. L.04.02](#), Foto da N.19 a n.22), che a causa di perdite nel bagno dell’unità posta al piano superiore sono stati effettuati interventi di demolizione di parte del soffitto e della parete lato nord; per le opere di ripristino, con intonacatura e ritinteggiatura dell’intero vano, si quantifica una spesa di circa € 5.000,00 (IVA compresa).

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle, cabina doccia, lavabo, vaso e bidet.

L’unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con radiatori tubolari alimentati da caldaia condominiale a gas metano collocata su apposito vano (non indicato nella scheda catastale).

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

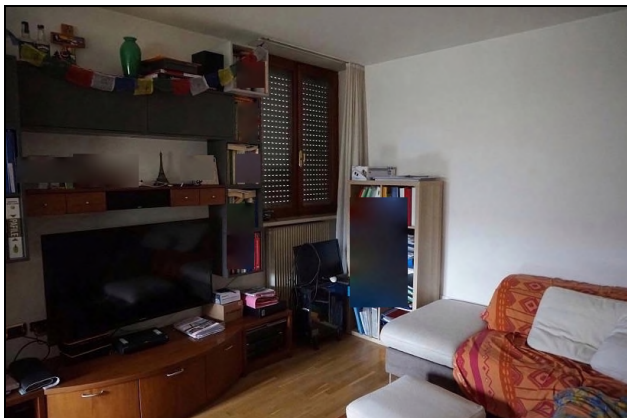
Documentazione fotografica ([Allegato L.04.02](#))



Portoncino ingresso da scala condominiale



Piano primo – Zona ingresso



Piano primo – Angolo nord/ovest soggiorno



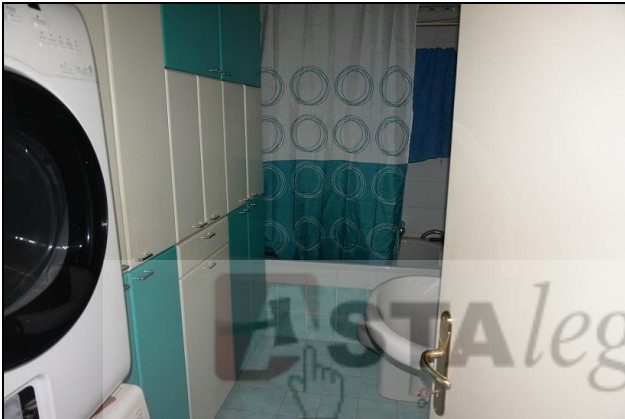
Piano primo – Angolo nord/est soggiorno



Piano primo – Corridoio zona notte da soggiorno



Piano primo – Corridoio zona notte



Piano primo – W.c. lavanderia



Piano primo – W.c. lavanderia



Piano primo – Camera a nord



Piano primo – Camera a nord



Piano primo – Lavori su camera a nord



Piano primo – Camera a nord



Piano primo – Camera a sud



Piano primo – Bagno

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessun intervento importante, tranne la necessità di ripristinare parte del soffitto e delle pareti della camera a nord, il cui costo viene quantificato in altri capitoli della presente relazione.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 1 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Per l'unità ad uso abitativo oggetto della presente relazione è stato predisposto l'APE (codice identificativo n.13259/2022, validità fino al 14/02/2032) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato L.04.07](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 134,39 kWh/m² anno.

5. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 01/07/2021 il Sig.

risulta proprietario per la quota di 1/1 del seguente immobile oggetto di pignoramento:

Comune di Lusiana Conco (VI) – Catasto Fabbricati, Sezione Lusiana – Foglio 24

- **Particella n.622 sub.4** – Viale Europa – piano: 1 – Categoria: A/3 – Classe: 5 – Consistenza: 5 vani – Superficie catastale: Totale mq.87, Totale escluse aree scoperte mq.86 – Rendita: € 296,96.

Variazioni storiche

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal Comune di Lusiana E762; trasferito al Comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q. (n. 16/2021);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 31/01/1987 in atti dal 16/10/1998 CLS PF 98-99 (n. 1511/1987);
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 26/11/1986 in atti dal 30/05/1990 VCO (n. 1511B/1986).

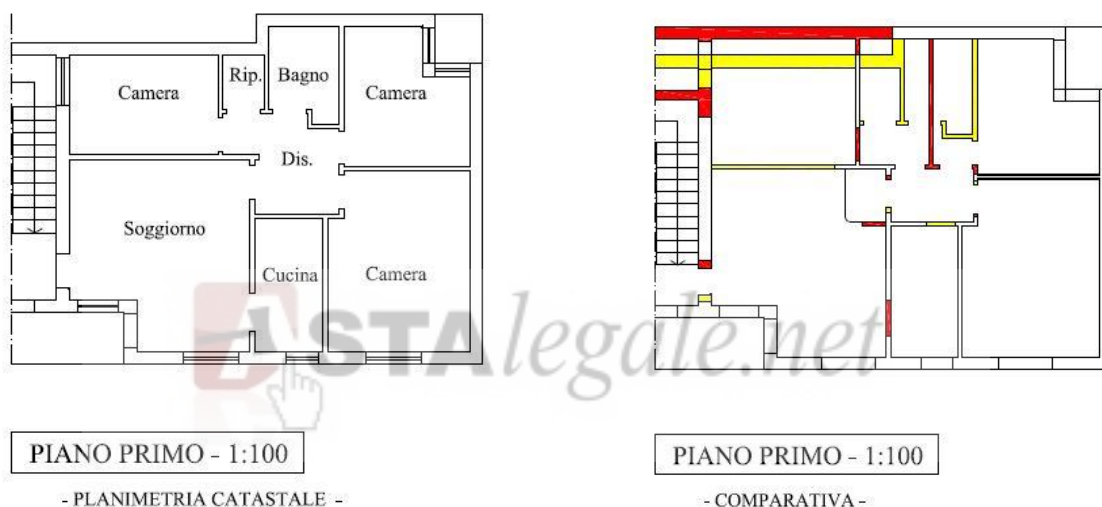
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

Giudizio di regolarità/Docfa

La planimetria agli atti dell'unità oggetto di procedura, depositata in data 15/12/1973 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato poiché non è stata adeguata alle modifiche apportate con "Comunicazione Di Inizio Attività Prot. N.7647 del 13/12/1995" di cui ai punti successivi.

Sarà pertanto necessario presentare una nuova scheda il cui costo ammonta a circa € 700,00, comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.



PLANIMETRIE APPARTAMENTO (fuori scala)

Confini

L'appartamento al piano primo confina in senso orario (N.E.S.O.): terrapieno e stacco del fabbricato (N.), altro appartamento (E.), stacco del fabbricato (S.), vano scala condominiale e altro appartamento (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale; da tale sovrapposizione non sono emerse difformità ([Allegato L.04.01](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

6. REGOLARITA' URBANISTICA

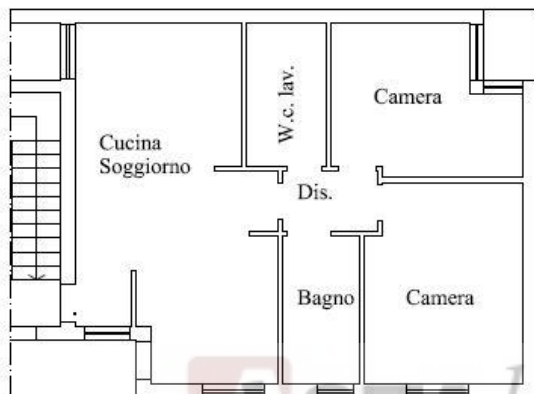
Titoli urbanistici ([Allegato L.04.05](#))

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, è stato costruito mediante i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia N. 251 del 14/07/1972, Pratica N. 251, per la nuova costruzione di un fabbricato ad uso appartamenti e negozi da eseguirsi nel territorio del Comune in località Lusiana centro sul mappale n. 77-505-512 sezione A foglio 24°;
- Licenza Edilizia N. 327 del 31/03/1973 per i lavori definitivi di costruzione ad uso negozi e appartamenti da eseguirsi nel territorio del Comune in località Viale Europa sul mappale n.

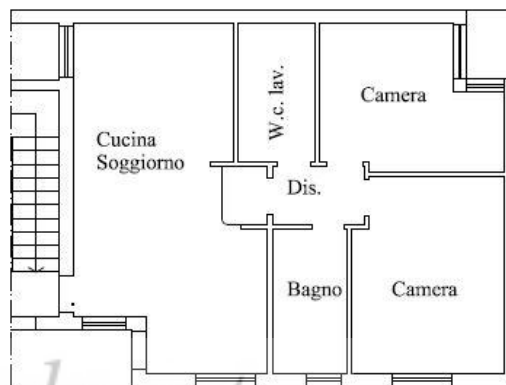
512-81-77/a-77/c-505 sezione A foglio 24°;

- Licenza Edilizia N. 327-b del 31/03/1973 per costruzione fabbricato ad uso negozi e abitazione da eseguirsi nel territorio del Comune in località via Europa sul mappale n. 77-81-512 sezione A foglio 24°;
- Licenza Edilizia N. 607 del 12/06/1975 di variante per la costruzione fabbricato ad uso negozi e appartamenti da eseguirsi nel territorio del Comune in località Viale Europa sul mappale n. 512/81/77a/77c/505 sezione A foglio 24°;
- Comunicazione Di Inizio Attività Prot. N.7647 del 13/12/1995 per interventi che consistono in nuovo dimensionamento dei locali interni.



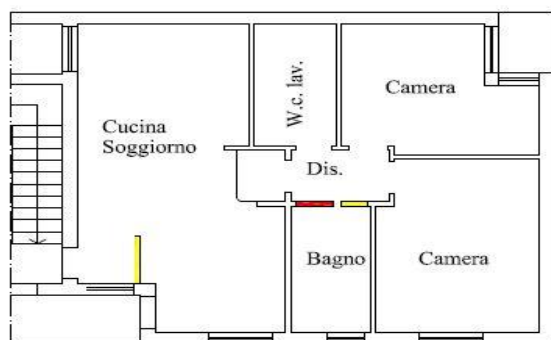
PIANO PRIMO - 1:100

- PROGETTO -



PIANO PRIMO - 1:100

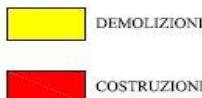
- STATO DI FATTO -



PIANO PRIMO - 1:100

- COMPARATIVA -

LEGENDA



Situazione urbanistica

Gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Lusiana Conco, classificano l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura secondo quanto indicato nel CDU rilasciato in data 13/12/2021 (Prot. Par. 0015311) e allegato alla presente Relazione ([Allegato L.04.06](#)).

In particolare dal P.I vigente (di Lusiana), la Particella di cui al "Lotto N.4" viene così classificata:
Catasto Fabbricati – Foglio 24, Particella n.622

Rientra nell'ATO 1 – Lusiana capoluogo ed è classificata in: zona residenziale ad intervento edilizio diretto (ZTO B1); rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Abitabilità e agibilità ([Allegato L.04.05](#))

Licenza di Abitabilità in data 05/12/1973.

Licenza di Abitabilità in data 06/06/1975, Pratica N.327/a.

Abusi

Le lievi modifiche rilevate non si ritiene siano da considerare abusi.

Sanabilità e costi: no.

7. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

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

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici principali;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti;
- 1/5 per i posti auto scoperti.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Primo	Appartamento	81,00	1,00	81,00
	Terrazza	3,40	0,33	1,12
TOTALE				82,12

Metodo di valutazione

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

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è*

usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”.

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

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Porzione di casa a schiera su tre livelli (piani interrato, terra e primo) con area di corte esclusiva, oltre a garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Lusiana Conco (VI), Via Velo
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particelle n1432 sub.28 (A/2) e sub.14 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 03/05/2019, Rep.9.873 – Racc.7.720 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	165.000,00 (Euro centosessantacinquemila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Porzione di casa a schiera su quattro livelli (piani interrato, terra, primo e secondo) con aree di corte esclusiva, oltre a garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Lusiana Conco (VI), Via Pilastro
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particelle n.1449 sub.7 (A/2), e sub.12 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 04/11/2020, Rep.13.078 – Racc.10.348 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Porzione di casa a schiera su tre livelli (piani interrato, terra e primo) con area di corte esclusiva, oltre a garage al piano interrato
Ubicazione	Comune di Lusiana Conco (VI), Via Girardini
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particelle n.1313 sub.7 (A/2) e sub.12 (C/6) – Catasto Terreni, Foglio 27 - Particella n.1315
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 25/06/2020, Rep.2.869 - Racc.2.750 Notaio Dott.ssa Nicoletta Ruggieri di Breganze (VI)
Prezzo di vendita	184.000,00 (Euro centoottantaquattromila/00)

Le tabelle utilizzate per determinare l’attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell’ [Allegato L.04.12](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all’asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Lusiana Conco ([Allegato L.04.13](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l’immobile in oggetto costituito da appartamento al piano primo di un fabbricato condominiale, si è ottenuto il valore di

mercato pari a € 56.000.000,00 (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale è soggetto il bene sopradescritto, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € 8.400,00.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€	8.400,00
- Oneri di regolarizzazione edilizia o di ripristino		€	5.000,00
- Oneri di regolarizzazione catastale	–	€	700,00
Totale	–	€	14.100,00

Valore base d'Asta degli immobili = € 56.000,00 – € 14.100,00 = € 41.900,00 che si arrotondano ad € 42.000,00 (Euro quarantaduemila/00).

Giudizio di vendibilità

Sufficiente, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare e l'andamento del mercato immobiliare.

Forme di pubblicità

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

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

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato L.04.13](#))

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

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

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

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 120	€ 9.854,64	27%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 106	€ 8.704,93	24%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 94	€ 7.719,47	21%

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

In riferimento al Comune di Lusiana (ora Lusiana Conco) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 22,35%, con una media degli esperimenti

di vendita pari a 4,50.

8. STATO DI POSSESSO

Debitore

Nell'unità immobiliare risulta essere residente l'esecutato Sig. _____, come da Certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Lusiana Conco (VI) in data 07/07/2021

Locazione: no.

Comodato

L'unità immobiliare risulta occupata da uno dei debitori non proprietario con "Contratto di Comodato Gratuito" stipulato in data 15/01/2018 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Sede di Bassano del Grappa in data _____ al N. _____ Serie _____

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: sì.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

ASTALEGALE.NET

9. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù

Nessuna.

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità immobiliare fa parte del "Condominio Europa" con sede in Via Europa / Via Sette Comuni – 36046 Lusiana Conco (VI), di cui è amministratore

Gli esecutati hanno trasmesso via mail i prospetti relativi ai Bilanci Consuntivi anni 2019-2020 e 2020-2021, Preventivo anno 2021-2022.

Di seguito vengono indicati i dati relativi all'unità di cui al Lotto N.4.

Bilancio consuntivo Esercizio 2019 – 2020 – (Periodo 01/06/2019 – 31/05/2020)

Le spese complessive a carico dell'unità (proprietario e occupante) ammontano ad € 566,35.

Bilancio prev./consuntivo Esercizio 2020 – 2021 – (Periodo 01/06/2020 – 31/05/2021)

Le spese complessive a carico dell'unità (proprietario e occupante) ammontano ad € 628,94.

Pertanto le spese condominiali relative agli ultimi due esercizi ammontano complessivamente ad € 1.195,29 (€ 566,35 + € 628,94).

Non risultano spese condominiali insolute alla fine del bilancio dell'Esercizio 2020-2021.

Le spese preventivate per la gestione 2021/2022 ammontano, per l'unità oggetto di procedura esecutiva, ad € 880,51, comprensive di studi di fattibilità per intervento straordinario Superbonus 110%.

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

10. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore ([Allegato L.04.09](#))

Atto di "COMPRAVENDITA" in data 20/12/1973, N.22.110 di Rep. e N.2.959 di Racc. Notaio Dott. Giancarlo Muraro di Breganze (VI) – Registrato a Thiene (VI) in data 07/01/1974 al N.118 Vol.104 mod.II[^], attraverso il quale la Società

endette al Sig.
n.2 unità immobiliari tra
cui l'appartamento di cui alla presente relazione che viene così identificato:

(...)

-appartamento sito al piano Primo di complessivi mq.72 (settantadue) distinto in catasto alla Sezione A-foglio 24° (ventiquattro) mapp.n.622/sub 4 (quattro) di un solo vano destinato ad abitazione di mq.72 (scheda n.P n.044937 reg.a Vicenza il 15.12.1973 al N.97);

(...)

Nell'Atto viene inoltre specificato che l'appartamento risulta ultimato solo nelle opere murarie principali e mancano intonaci, tramezzi, pavimento, serramenti ed impianti.

Regime patrimoniale

Il Signor esecutato, proprietario dell'unità di cui al presente lotto, risulta essere coniugato con matrimonio celebrato in data 27/12/1969 nel Comune di Lusiana (VI), il cui Ufficio dello stato civile in data 07/07/2021 ha rilasciato "Estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio", nel quale l'annotazione indica che con atto in data del Notaio Cornelio Loretto del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, i coniugi hanno convenuto che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni ([Allegato L.04.10](#)).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 20/12/1973: Società

per titoli anteriori al
ventennio.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 11/05/2021 ai n.ri 5147 R.G. – 3836 R.P., Atto Pubblico Ufficiale di Vicenza in data 08/04/2021 rep.n.1495, ATTO ESECUTIVO O

Elenco delle formalità che saranno cancellate

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

Dalla data del 31/05/2021 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati, certificata dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), a tutto il 17/02/2022 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato L.04.04](#)).

11. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

Si tratta di una singola unità immobiliare.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da appartamento al piano primo di un edificio condominiale.

Valore € 56.000,00

Prezzo base d'Asta € **42.000,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

12. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: il bene non è divisibile in quanto si tratta di una singola unità immobiliare.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

13. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nessuna.

Bassano del Grappa, 22 febbraio 2022

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