

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.5

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.3-4): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.5-16): appartamento al piano primo con accessori ai piani terra e sottostrada, garage al piano terra, magazzino al piano sottostrada, oltre a quattro aree urbane ed un lastrico solare.

Ubicazione (cfr pag.4): Lusiana Conco (VI), Via Pilastro n.39

Dati Catastali attuali (cfr pag.16-18): Comune di Lusiana Conco (VI), Sezione Lusiana – Catasto Fabbricati, Foglio 27:

- Particella n.47 sub.5 – Via Pilastro – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 3;
- Particella n.47 sub.6 – Via Pilastro – piano: S1-T-1 – Categoria: A/2 – Classe: 2;
- Particella n.47 sub.21 – Via Pilastro – piano: 1 – Categoria: area urbana;
- Particella n.47 sub.23 – Via Pilastro – piano: 1 – Categoria: area urbana;
- Particella n.47 sub.39 – Via Pilastro – piano: 1 – Categoria: area urbana;
- Particella n.47 sub.40 – Via Pilastro – piano: T – Categoria: area urbana;
- Particella n.47 sub.45 – Via Pilastro – piano: S1 – Categoria: C/2 – Classe: 2;
- Particella n.47 sub.47 – Via Pilastro – piano: S1 – Categoria: area urbana.

Metri quadri (cfr pag.24): 279,77

Stato (cfr pag.9-16): buono (piano primo), sufficiente (piani inferiori)

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.21-23): sono state riscontrate difformità che necessitano di sanatoria

Valore di mercato, OMV (cfr pag.26): € 185.000,00

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

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 26-27): 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.26): € 147.000,00

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.26): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.31): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.26): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.27): al momento del sopralluogo, e come da Certificati storici di residenza rilasciati dal Comune, gli immobili risultavano occupati terzi

Titolo di occupazione (cfr pag.27): contratto di locazione stipulato in data successiva a quella della trascrizione del pignoramento

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.31): 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

I beni oggetto di procedura esecutiva di cui al "LOTTO N.5", con relativi diritti, risultano così indicati nell'Atto di Pignoramento:

per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto,

per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto,

, nato a (VI) il

per la quota intera (1/1) del diritto

di nuda proprietà, e quindi per l'intera proprietà, sui seguenti beni:

Comune di Lusiana Conco (VI)

Catasto Fabbricati

- Foglio 27, part. 47, sub. 5, cat. C6, 43 mq, via Pilastro;
- Foglio 27, part. 47, sub. 6, cat. A2, 11,5 vani, via Pilastro;
- Foglio 27, part. 47, sub. 21, cat. F1, via Pilastro;
- Foglio 27, part. 47, sub. 23, cat. F1, via Pilastro;
- Foglio 27, part. 47, sub. 39, cat. F1, via Pilastro, SNC;
- Foglio 27, part. 47, sub. 40, cat. F5, 43 mq, via Pilastro SNC;
- Foglio 27, part. 47, sub. 45, cat. C2, 10 mq, via Pilastro SNC;
- Foglio 27, part. 47, sub. 47, cat. F1, via Pilastro SNC

(...)

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Lusiana Conco
- Via Pilastro
- Civico 39
- Zona periferica in frazione con assenza di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

fronte nord a ridosso della pubblica via, collegano il piano stradale con le aree urbane terrazzate e separate dalle quali si accede all'appartamento al piano primo (oggetto di procedura esecutiva) e, mediante scala esterna ad unica rampa, all'appartamento ai piani secondo e terzo intestato ad altra ditta.

Sempre lungo la pubblica via è collocato l'accesso carraio che avviene mediante rampa scivolo con fondo in calcestruzzo che, in corrispondenza di altro volume edilizio di tipo bifamiliare catastalmente individuato sempre alla Particella n.47, si biforca con corsia che prosegue fino ai locali accessori al piano terra e altra rampa che prosegue fino alle aree urbane a servizio delle unità poste al piano sottostrada.

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, grondaie, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo, parapetti delle terrazze in metallo a ritti verticali o muratura in cemento.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE UNITA' (fuori scala)

Documentazione fotografica esterni fabbricato condominiale ([Allegato L.05.02](#))



Fronti est e nord fabbricato dalla pubblica via



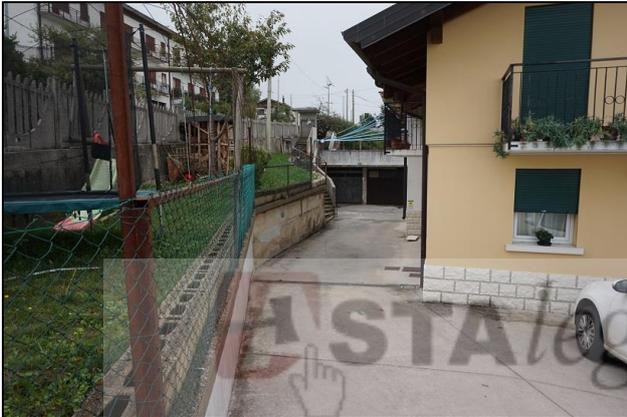
Fronte nord fabbricato dalla pubblica via



Fronte nord fabbricato dalla pubblica via



Fronte ovest fabbricato dalla pubblica via



Corsia ingresso accessori piano terra da ovest verso est



Corsia ingresso accessori piano terra da est verso ovest



Scalinate ad uso esclusivo fronte nord



Particolare scalinata ad uso esclusivo fronte nord



Ingresso garage piano terra/sottostrada



Particolare ingresso garage piano terra/sottostrada

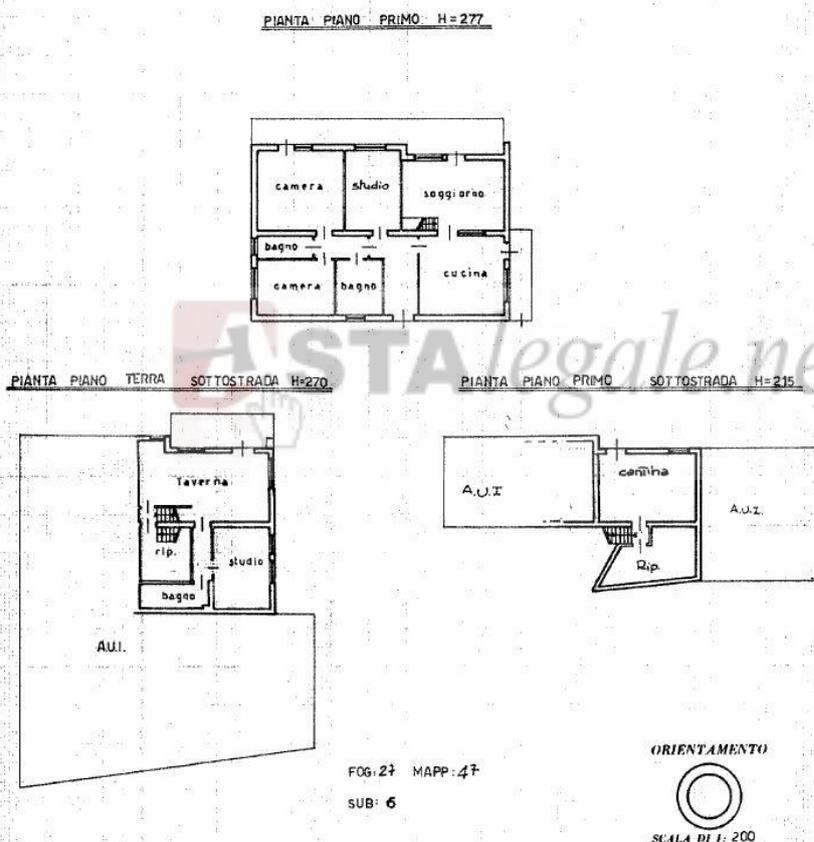


Descrizione

1. Appartamento e accessori su più livelli (Foglio 27 – Particella n.47 sub.6)

Unità immobiliare ad uso abitativo che si sviluppa su tre livelli (piani primo, terra/sottostrada, primo sottostrada) che dalla scheda catastale ([Allegato L.05.03](#)), risultano così composti:

- piano primo: ingresso, cucina, soggiorno, studio, disimpegno, n.2 bagni, n.2 camere, terrazze fronti sud ed ovest, rampa scala di collegamento con piano sottostante;
- piano terra/sottostrada: taverna, disimpegno, studio, bagno, due rampe scala di collegamento con i piani superiore e inferiore;
- piano primo sottostrada: cantina, disimpegno, ripostiglio, scala di collegamento con piano superiore.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Le altezze interne dei piani primo e terra/sottostrada sono sostanzialmente conformi a quanto indicato nella scheda catastale; l'altezza del piano primo sottostrada è di ml.2,05 mentre nella scheda catastale è indicata un'altezza di ml.2,15.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 27/09/2021 sono state rilevate alcune difformità che vengono così sinteticamente riassunte:

- piano primo: è stata eliminata la scala di collegamento con il piano inferiore che si sviluppava all'interno del vano soggiorno; inoltre è stata realizzata una finestra su parete nord del vano cucina;
- piano terra/sottostrada: eliminazione di entrambe le rampe scala di collegamento con i piani superiore ed inferiore, diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento del vano tecnico esterno lato ovest;
- piano primo sottostrada: redistribuzione degli spazi interni con chiusura porta di collegamento con il magazzino a ovest di cui ai punti successivi; inoltre il vano principale a sud è stato

ampliato verso est su parte di un'altra unità intestata a terzi.

Piano primo

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione complessivamente buono, con doppio portoncino d'ingresso lato nord di cui quello a filo esterno muratura in alluminio, l'altro in legno (entrambi con specchiature in vetro), doppi serramenti di cui quelli a filo esterno muratura in alluminio e gli altri in legno (la specchiatura di quelli interni è con vetrocamera), avvolgibili in pvc, porte interne in legno (alcune con specchiatura e/o sopra luce in vetro), pavimenti in marmo o parquet di legno (camere), pavimento terrazze in gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, camera a nord con pareti rivestite in legno.

Il bagno a nord ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, vasca, cabina doccia, vaso, bidet e lavabo; il bagno a est, sempre con pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, ha attacco lavatrice, vaso sanitario e lavabo.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano, collocata all'interno del garage di cui ai punti successivi, che alimenta radiatori a piastra.

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.

Piano terra/sottostrada

Gli accessori dell'abitazione presentano finiture di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino d'ingresso lato sud in legno e sopra luce in vetro, serramenti esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti in piastrelle, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, alcune pareti della zona giorno sono rivestite in perline di legno.

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

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di riscaldamento con caldaia autonoma a gas metano, collocata su apposito vano esterno lato ovest del fabbricato.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, vale quanto indicato al punto precedente.

Piano primo sottostrada

Questi locali presentano finiture di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino d'ingresso lato sud in metallo e sopra luce in vetro, finestra lato sud in metallo con specchiatura in vetro, porta interna in legno, pavimenti in piastrelle e in cotto (su parte del ripostiglio), pareti vano principale rivestite in perline di legno, pareti ripostiglio non rifinite con roccia a vista, soffitto in parte rifinito con intonaco al grezzo.

Documentazione fotografica ([Allegato L.05.02](#))



Piano primo – Cucina da ovest verso est



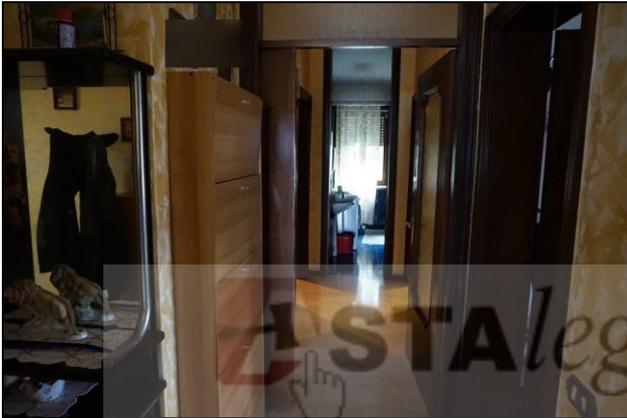
Piano primo – Angolo nord/est cucina



Piano primo – Angolo sud/ovest soggiorno



Piano primo – Terrazza a sud



Piano primo – Disimpegno zona notte da ingresso



Piano primo – Ingresso a nord



Piano primo – Studio



Piano primo – Camera a nord



Piano primo – Bagno a nord



Piano primo – Bagno a sud





Piano primo – Bagno a est



Piano primo – Camera a sud



Piano terra – Terrazza a sud da ovest



Piano terra – Terrazza a sud da est



Piano terra – Cucina-soggiorno



Piano terra – Cucina-soggiorno



Piano terra – Cucina-soggiorno



Piano terra – Bagno





Piano terra – Camera



Piano terra – Ripostiglio



Piano terra – Ripostiglio a nord



Piano terra – Caldaia esterna



Piano sottostrada – Ingresso a sud (porta aperta a sx.)



Piano sottostrada – Taverna



Piano sottostrada – Taverna



Piano sottostrada – Taverna





Piano sottostrada. – Cantina



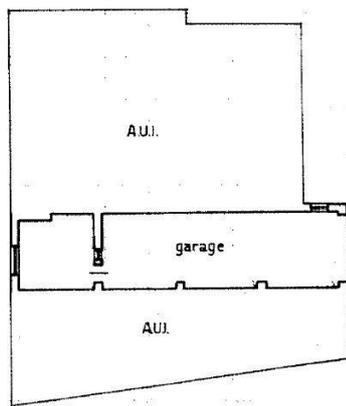
Piano sottostrada – Cantina

2. Garage al piano terra sottostrada (Foglio 27 – Particella n.47 sub.5)

Il vano, ubicato al piano terra, ha accesso carraio da rampa scivolo e corsia di manovra scoperti comuni ad altre unità di proprietà di terzi (Particella n.47 sub.33); l'area prospiciente il garage è raggiungibile dall'area urbana al piano primo (Particella n.47 sub.21), che di fatto si configura come un'ampia terrazza a servizio dell'abitazione, attraverso una scala esterna di proprietà (Particella n.47 sub.39).

Le finiture sono sufficienti con portone basculante in lamiera ad apertura manuale, finestra lato est con serramento in metallo e specchiatura in vetro, pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Come indicato nella scheda catastale ([Allegato L.05.03](#)) nella parte est si trova un vano, al cui interno è installata la caldaia dell'abitazione al piano superiore, la cui conformazione alla data del sopralluogo differisce da quanto rappresentato in planimetria; l'accesso al vano avviene attraverso una porta tagliafuoco REI.



PIANTA PIANO TERRA H=200

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)



Documentazione fotografica ([Allegato L.05.02](#))



Piano terra/st. – Portone garage da nord/ovest



Piano terra/st. – Garage da ovest verso est



Piano terra/st. – Finestra a est e porta locale caldaia



Piano terra/st. – Caldaia

3. Lastrico solare al piano terra sottostrada (Foglio 27 – Particella n.47 sub.40)

Tale unità funge da accesso ai locali dell'abitazione posti al piano terra/sottostrada, e si sviluppa in continuità con la corsia di manovra scoperta comune di cui al punto precedente; la pavimentazione è in getto di calcestruzzo e a sud il limite è costituito da parapetto con muretto in calcestruzzo e sovrastante scorrimento in metallo.

Documentazione fotografica ([Allegato L.05.02](#))



Particolare zona sud piano terra/sottostrada



Particolare ingresso locali a sud piano terra/sottostrada

4. Magazzino al piano primo sottostrada (Foglio 27 – Particella n.47 sub.45)

Il magazzino al piano primo sottostrada è composto da un unico vano con accesso da area urbana di cui ai punti successivi (Particella n.47 sub.47) il cui accesso carraio e pedonale avviene attraverso

rampa ed aree comuni ad altre unità con pavimentazione in getto di calcestruzzo.

Nel corso del sopralluogo in data 27/09/2021 si è riscontrato che la conformazione planimetrica dell'unità differisce da quanto indicato nella scheda catastale ([Allegato L.05.03](#)) poiché è stata chiusa la porta di collegamento con i vani accessori della Particella n.47 sub.6, e l'ingresso avviene direttamente dall'area urbana posta a sud mediante porta ricavata al posto della finestra indicata.

Le finiture sono insufficienti con ingresso da porta provvisoria in metallo, pareti in cemento o blocchi dello stesso materiale, soffitto privo di intonaco con solaio misto in latero-cemento (travetti e pignatte) a vista.



PIANO S1

h=2,40

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato L.05.02](#))



Corsia e aree urbane scoperte a sud



Piano sottostrada – Porta ingresso magazzino



Piano sottostrada – Magazzino



Piano sottostrada – Magazzino

5. Aree urbane (Foglio 27 – Particelle n.47 sub.21, sub.23, sub.39 e sub.47)

Le unità, individuate nella planimetria “Dimostrazione grafica dei subalterni” in quanto non possono essere rappresentate con una propria scheda catastale, sono le seguenti:

- Particella n.47 sub.21: planimetricamente di forma trapezoidale è posta al piano primo e si configura come un’ampia terrazza con pavimentazione in porfido ad opera incerta, posta a nord dell’abitazione di cui al punto 1) per la quale funge da ingresso;
- Particella n.47 sub.23: planimetricamente di forma rettangolare è la scala che collega il piano stradale, dove è collocato il cancello di ingresso pedonale all’abitazione, con la terrazza di cui al punto precedente;
- Particella n.47 sub.39: planimetricamente di forma irregolare in parte lasciata a verde, l’area per il resto è occupata da una scala a cielo aperto con gradini e parapetto in cemento, che collega il piano primo con il piano terra;
- Particella n.47 sub.47: planimetricamente di forma irregolare è posta al piano sottostrada, e si configura come un’area urbana prevalentemente lasciata a verde con marciapiede addossato al fronte sud dell’edificio; il confine sud è costituito da muretto con sovrastante rete metallica sostenuta da stanti in ferro.

Documentazione fotografica ([Allegato L.05.02](#))



Corsia a sud e Particella n.47 sub.47



Particella n.47 sub.47 da ovest verso est

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell’unità immobiliare che è stata realizzata anteriormente all’introduzione della Legge 01 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.12957/2022, validità fino al 14/02/2032) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa (Allegato L.05.08).

La classe energetica a cui appartiene l’immobile risulta la “F”, con un valore di prestazione energetica globale pari a 206,98 kWh/m² anno.

5. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 01/07/2021 i Sig.ri

) – Nuda Proprietà per 1/1,

– Usufrutto con diritto di accrescimento per 1/1,

Usufrutto con diritto di accrescimento per

1/1, risultano intestatari dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Lusiana Conco (VI) – Catasto Fabbricati, Sezione Lusiana – Foglio 27

- **Particella n.47 sub.5** – Via Pilastro – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: 43 mq. – Superficie catastale: Totale mq.43 – Rendita: € 39,97;
- **Particella n.47 sub.6**– Via Pilastro – piano: S1-T-1 – Categoria: A/2 – Classe: 2 – Consistenza: 11,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.215, Totale escluse aree scoperte mq.207 – Rendita: € 742,41;
- **Particella n.47 sub.21**– Via Pilastro – piano: 1 – Categoria: area urbana – Consistenza: 59 mq.;
- **Particella n.47 sub.23**– Via Pilastro – piano: 1 – Categoria: area urbana – Consistenza: 11 mq.;
- **Particella n.47 sub.39**– Via Pilastro snc – piano: 1 – Categoria: area urbana – Consistenza: 50 mq.;
- **Particella n.47 sub.40**– Via Pilastro snc – piano: T – Categoria: lastrico solare – Consistenza: 41 mq.;
- **Particella n.47 sub.45** – Via Pilastro snc – piano: S1 – Categoria: C/2 – Classe: 2 – Consistenza: 10 mq. – Superficie catastale: Totale mq.12 – Rendita: € 6,20;
- **Particella n.47 sub.47**– Via Pilastro snc – piano: S1 – Categoria: area urbana – Consistenza: 72 mq..

Variazioni storiche

Per tutte le unità è stata effettuata, in seguito a fusione tra i Comuni di Lusiana e Conco, la seguente variazione:

“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)”

Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particella n.47 sub.5

- SCRITTURA PRIVATA del 13/02/1993 in atti dal 28/11/1995 (n. 4343.1/1993);
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08/02/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 558/1991);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particella n.47 sub.6

- VARIAZIONE del 22/09/2014 protocollo n. VI0181858 in atti dal 22/09/2014 G.A.F. – CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 97052.1/2014);
- VARIAZIONE del 10/12/1996 in atti dal 12/12/1996 DECISIONE – ORDINANZA COMMISSIONE TRIBUTARIA N. 1484/96 UDIENZA DEL 30/3/96 (n. 1507/1996);
- SCRITTURA PRIVATA del 13/02/1993 in atti dal 28/11/1995 (n. 4343.1/1993);
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08/02/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 558/1991);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particelle n.47 sub.21, sub.23

- (ALTRE) del 27/12/2001 protocollo n. 575517 in atti dal 27/12/2001 COSTITUZIONE AREE URBANE (n. 6341.1/2001).

Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particelle n.47 sub.39, sub.40



- VARIAZIONE del 11/11/2014 protocollo n. VI0220718 in atti dal 11/11/2014 DIVISIONE-FUSIONE (n. 120483.1/2014).

Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particella n.47 sub.45

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2015 protocollo n. VI0160683 in atti dal 11/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 77110.1/2015);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- DIVISIONE del 11/11/2014 protocollo n. VI0220719 in atti dal 11/11/2014 DIVISIONE (n. 120484.1/2014);
- VARIAZIONE del 22/09/2014 protocollo n. VI0181826 in atti dal 22/09/2014 G.A.F. – CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 97036.1/2014);
- SCRITTURA PRIVATA del 13/02/1993 in atti dal 28/11/1995 (n. 4343.1/1993);
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 08/02/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 558/1991);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- COSTITUZIONE in atti dal 17/03/1993.

Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particella n.47 sub.47

- DIVISIONE del 17/11/2014 protocollo n. VI0228052 in atti dal 17/11/2014 DIVISIONE (n. 129148.1/2014);
- VARIAZIONE del 01/03/2002 protocollo n. 65531 in atti dal 01/03/2002 DIVISIONE-FUSIONE (n. 1515.1/2002).

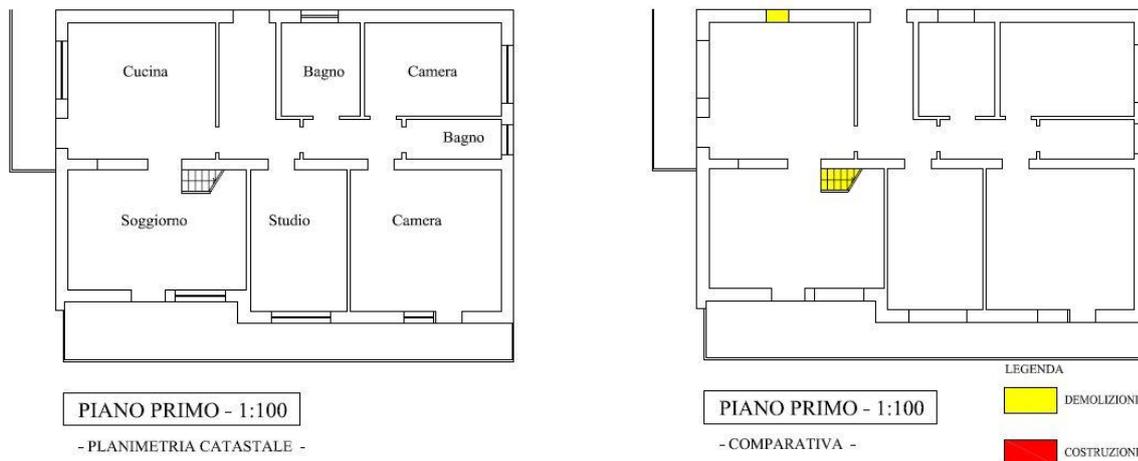
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

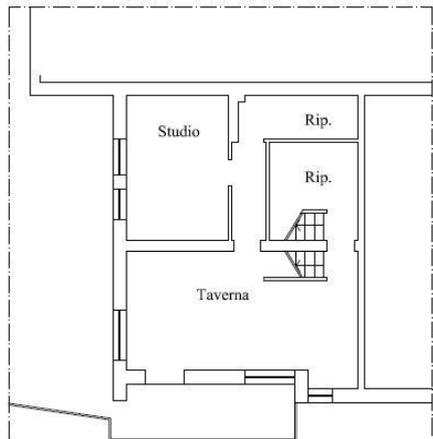
Giudizio di regolarità/Docfa

Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particella n.47 sub.6

La planimetria agli atti dell'unità oggetto di procedura, depositata in data 08/02/1991 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, non risulta conforme allo stato dei luoghi come risulta dalle sottostanti planimetrie ([Allegato L.05.07](#)).

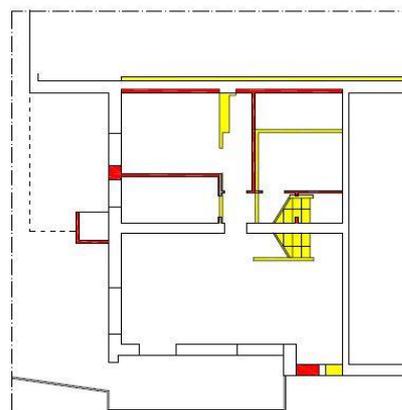


PLANIMETRIE APPARTAMENTO (fuori scala)



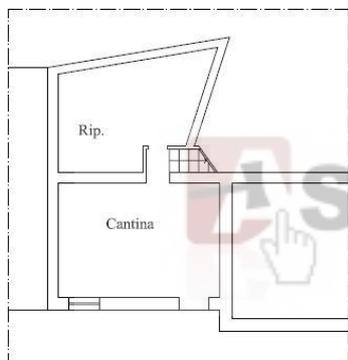
PIANO TERRA - 1:100

- PLANIMETRIA CATASTALE -



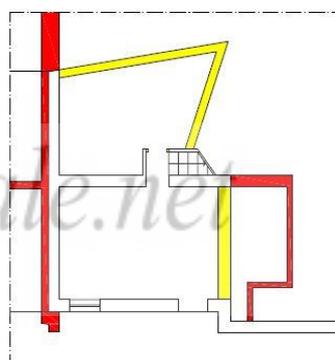
PIANO TERRA - 1:100

- COMPARATIVA -



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - 1:100

- PLANIMETRIA CATASTALE -



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - 1:100

- COMPARATIVA -



PLANIMETRIE APPARTAMENTO E ACCESSORI (fuori scala)

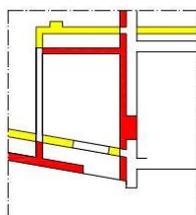
Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particella n.47 sub.45

La planimetria agli atti del magazzino, depositata in data 11/11/2014 presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza, non risulta conforme allo stato dei luoghi come risulta dalle sottostanti planimetrie ([Allegato L.05.07](#)).



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - 1:100

- PLANIMETRIA CATASTALE -



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - 1:100

- COMPARATIVA -

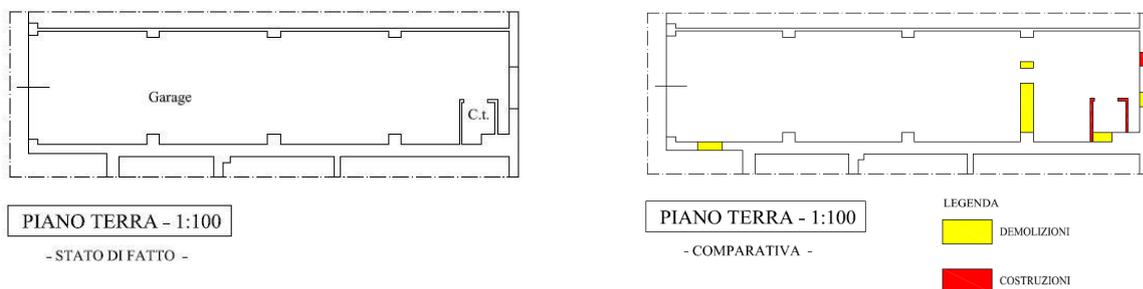


PLANIMETRIE MAGAZZINO (fuori scala)



Catasto Fabbricati, Foglio 27 – Particella n.47 sub.5

La planimetria agli atti del garage, depositata in data 08/02/1991 presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza, non risulta conforme allo stato dei luoghi come risulta dalle sottostanti planimetrie ([Allegato L.05.07](#)).



PLANIMETRIE GARAGE (fuori scala)

Le modifiche rilevate richiedono la presentazione, dopo che le unità saranno sanate dal punto di vista urbanistico, di n.3 nuove schede catastali il cui costo ammonta a circa € **3.500,00**, comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

Confini

L’appartamento (Particella n.47 sub.5) al piano primo confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.47 sub.21 e sub.8 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.-O.).

L’appartamento (Particella n.47 sub.5) al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.47 sub.5 (N.), Particella n.47 sub.7 (E.), stacco del fabbricato (S.), Particella n.47 sub.40 (O.).

L’appartamento (Particella n.47 sub.5) al piano primo sottostrada confina in senso orario (N.E.S.O.): terrapieno (N.), Particella n.47 sub.7 (E.), Particella n.47 sub.47 (S.), Particelle n.47 sub.45 e sub.44 (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.05.01](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

6. REGOLARITA’ URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato L.05.05](#))

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

- LICENZA EDILIZIA in data 26/11/1969 relativa *alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in questo Comune al mapp. N.47 Sez.A Foglio 27° in Via Pilastro;*
- LICENZA EDILIZIA N. 770 del 02/11/1976 per *il completamento dei lavori di un fabbricato ad uso abitazione da eseguirsi nel territorio del Comune in località PILASTRO sul mappale n. 47 sezione A foglio 27°;*
- CONCESSIONE N.16 del 16/04/1977 per *l’esecuzione dei lavori di variante di progetto per magazzini e garage sull’area di mq. 268 sull’immobile distinto in catasto al fg. n. 27, particella n. 47, sito in Via Pilastro;*
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 770 del 14/08/1978 per *i lavori di variante alla licenza edilizia nr.770 del 2.11.1976 ad uso abitazione da eseguirsi nel territorio del Comune in località*



Pilaastro sul mappale n. 47 sezione A foglio 27°;

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 770/ II^ Variante del 12/01/1981 per i lavori di II^ variante alla licenza edilizia nr.770 del 2.11.1976 ad uso abitazione da eseguirsi nel territorio del Comune in località Via Pilaastro sul mappale n. 47 sezione A foglio 27°;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 508 del 05/19/1984 per i lavori di costruzione nr. 3 tettoie del tipo pensile a sbalzo ad uso abitazione da eseguirsi nel territorio del Comune in località Via Pilaastro sul mappale n. 47 sezione A foglio 27°;
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 9 del 30/04/2001 per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione interna e modifiche prospettiche sull'area sita in Via Pilaastro censita in catasto al Fg. n° 27° sul mn° 47 sub. 3-5-6;
- C.I.A. Prot.6384 del 11/10/2002 per variante in corso d'opera alla C.E. N. 9 del 30/04/2001 per modifiche interne e realizzazione di impianti tecnologici.

Situazione urbanistica

Gli strumenti urbanistici in vigore nel Comune di Lusiana Conco, classificano l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura secondo quanto indicato nel CDU rilasciato in data 13/12/2021 (Prot. Par. 0015311) e allegato alla presente Relazione ([Allegato L.05.06](#)).

In particolare dal P.I vigente (di Lusiana), le Particelle di cui al "Lotto N.5" sono così classificate:

Catasto Fabbricati – Foglio 27, Particella n.47 (Ente urbano)

Rientra nell'ATO 5 – sistema delle contrade di Velo, Ciscati, Pilaastro e Palazzo ed è classificata in: zona residenziale ad intervento edilizio diretto (ZTO B2); rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003.

Abitabilità e agibilità ([Allegato L.05.05](#))

Licenza di Abitabilità in data 01/12/1981.

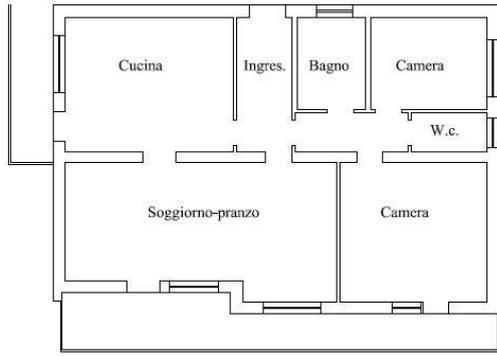
Abusi

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 27/09/2021 sono state rilevate alcune difformità, rispetto alle tavole di progetto autorizzate, che vengono così sinteticamente riassunte:

- appartamento piano primo:
 - modifiche nella distribuzione interna dei locali con spostamento delle pareti divisorie;
 - il soggiorno-pranzo è stato suddiviso in n.2 vani (soggiorno e studio);
 - realizzazione di una finestra su parete nord del vano cucina;
- appartamento piano terra:
 - modifiche nella distribuzione interna dei locali con spostamento delle pareti divisorie;
 - eliminazione della rampa scala interna di collegamento con il piano superiore;
- appartamento piano primo sottostrada:
 - redistribuzione degli spazi interni e chiusura porta di collegamento con il magazzino a ovest;
 - ampliamento verso est del vano taverna a sud su parte di altra unità intestata a terzi;
 - spostamento e ridimensionamento dei fori porta e finestra a sud;
- magazzino piano primo sottostrada:
 - spostamento della parete a sud e nuovo ingresso stesso lato;
- garage piano terra:
 - modifiche interne che riguardano principalmente la porzione est con ridimensionamento del vano caldaia.

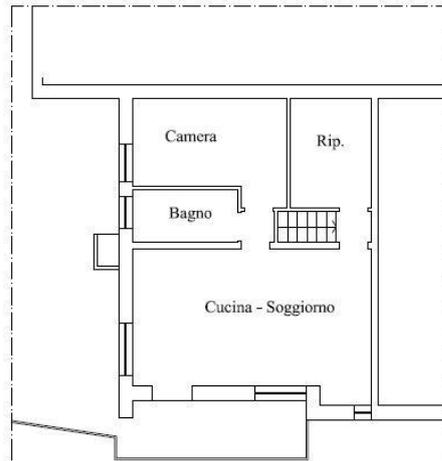
Le modifiche rilevate sono evidenziate nelle sottostanti planimetrie che rappresentano il progetto, lo stato di fatto e la tavola comparativa.





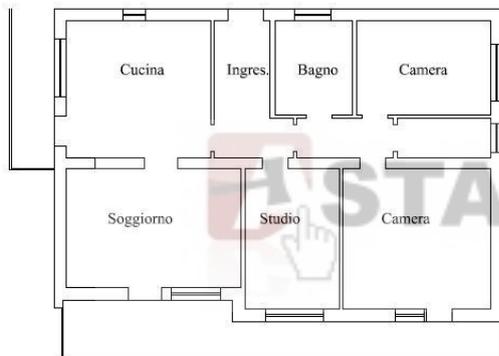
PIANO PRIMO - 1:100

- PROGETTO -



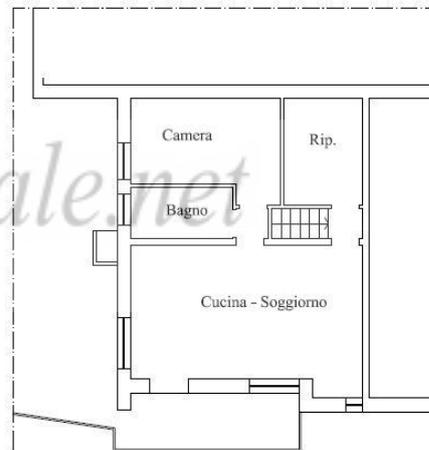
PIANO TERRA - 1:100

- PROGETTO -



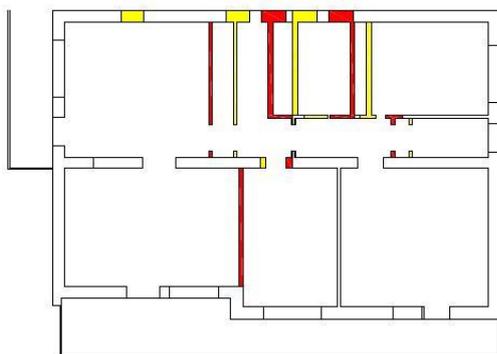
PIANO PRIMO - 1:100

- STATO DI FATTO -



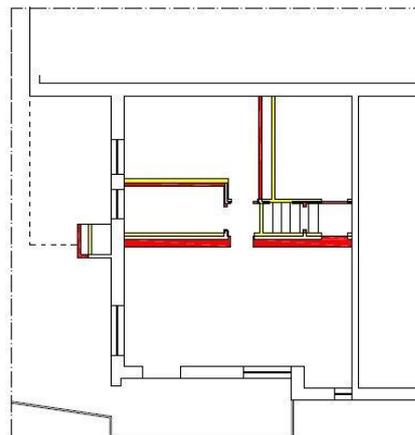
PIANO TERRA - 1:100

- PROGETTO -



PIANO PRIMO - 1:100

- COMPARATIVA -



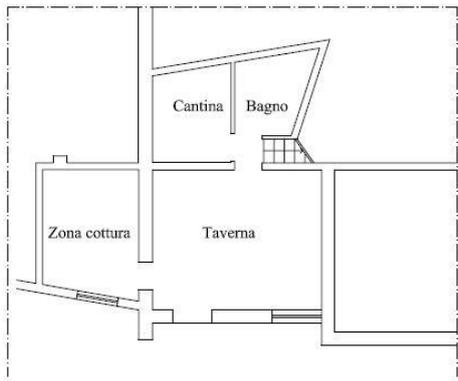
PIANO TERRA - 1:100

- COMPARATIVA -



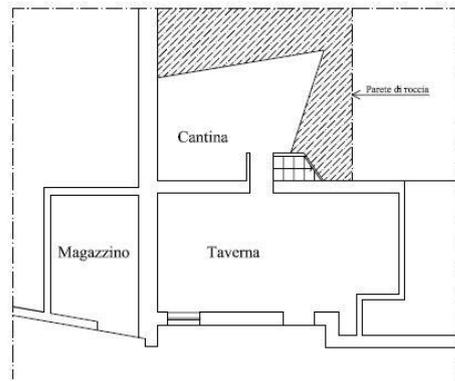
PLANIMETRIE APPARTAMENTO (fuori scala)





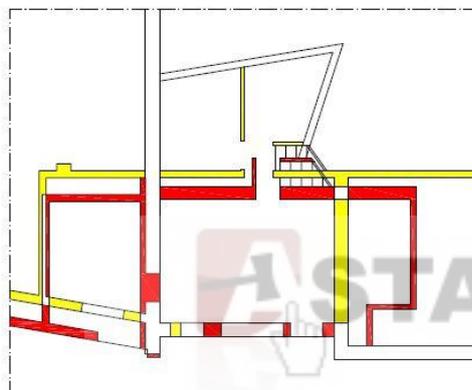
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - 1:100

- PROGETTO -



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - 1:100

- STATO DI FATTO -



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - 1:100

- COMPARATIVA -

LEGENDA

DEMOLIZIONI

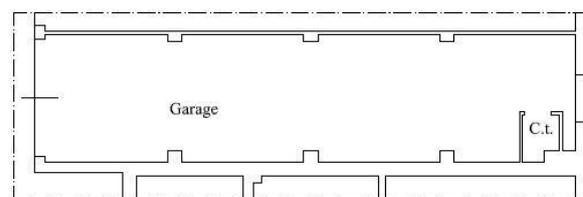
COSTRUZIONI

PLANIMETRIE APPARTAMENTO E MAGAZZINO (fuori scala)



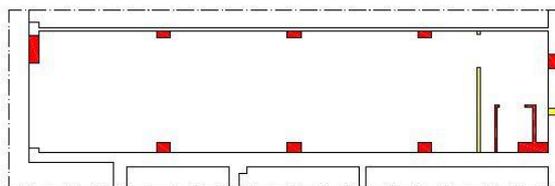
PIANO TERRA - 1:100

- PROGETTO -



PIANO TERRA - 1:100

- STATO DI FATTO -



PIANO TERRA - 1:100

- COMPARATIVA -

LEGENDA

DEMOLIZIONI

COSTRUZIONI

PLANIMETRIE GARAGE (fuori scala)

Sanabilità e costi

I costi presunti per la pratica di sanatoria, comprensivi di oneri e sanzioni, competenze professionali tecnico incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), opere murarie, ammonta a circa € **7.000,00**; in tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

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	126,20	1,00	126,20
Primo	Terrazze	25,35	0,33	8,37
Terra	Accessori	65,5	0,66	43,23
Terra	Terrazza	9,80	0,33	3,23
Terra	Garage	59,20	0,66	39,07
Interrato	Accessori	49,85	0,66	32,90
	Corte 1	126,20	0,16	20,19
	Corte 2	65,80	0,10	6,58
TOTALE				279,77

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.05.12](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all’asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Carrè ([Allegato L.05.13](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili di cui al “Lotto N.5”, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **185.000,00** (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € 27.750,00.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€ 27.750,00
- Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o di ripristino	–	€ 7.000,00
- Oneri di regolarizzazione catastale	–	€ 3.500,00
Totale	–	€ 38.250,00

Valore base d’Asta degli immobili = € 185.000,00 – € 38.250,00 = € 146.750,00 che si arrotondano ad € **147.000,00** (Euro centoquarantasettemila/00).

Giudizio di vendibilità

Sufficiente, viste le caratteristiche delle unità immobiliari.

Forme di pubblicità

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

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

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato L.05.13](#))

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	€ 33.572,94	23%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 106	€ 29.656,10	20%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 94	€ 26.298,80	18%

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 47% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), del 40% per la categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e del 32% per la categoria

catastale C/2 (Magazzini e locali di Deposito).

In riferimento al Comune di 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

L'unità immobiliare risulta occupata da terzi con Contratto di locazione abitativa stipulato in data 01/08/2021, protocollato in data 25/08/2021 ([Allegato L.05.11](#)).

Locazione: no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: sì.

Opponibilità (art. 2923 c.c.)

Il Contratto non è opponibile in quanto stipulato in data successiva a quella di trascrizione del pignoramento (11/05/2021).

9. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione

Con Atto di "COMPRAVENDITA" in data 20/04/1998, i Sig.ri eseguiti
vendettero al figlio Sig. la nuda proprietà dei beni, riservandosi il diritto di usufrutto.

La quota pignorata risulta comunque per l'intero.

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

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura non risulta costituito in condominio.

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

10. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto dei debitori ([Allegato L.05.09](#))

- Atto di “COMPRAVENDITA” in data 20/04/1998, N.14.546 di Rep. e N.2.724 di Racc. Notaio Dott. Gianluca Rosa di Piovene Rocchette (VI) – Trascritto a Schio (VI) in data 13/05/1998 ai N.ri 3127 R.G. e 2359 R.P., attraverso il quale i Sig.ri

vendettero al figlio Sig.

la nuda proprietà del fabbricato così descritto:

– *IN COMUNE DI LUSIANA*

Partita 1001489 – NCEU – Foglio 27 (ventisette) – M.N.

47 sub 3, Via Pilastro , p. 1-St, cat. c/2, cl. 2, mq. 76, RCL 91.200;

47 sub 5, Via Pilastro , p. T, cat. c/6, cl. 3, mq. 43, RCL 77.400;

47 sub 6, Via Pilastro , p. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 11,5 , RCL 1.437.500.

(...)

- Atto di “DIVISIONE” in data 09/05/2002, N.2.581 di Rep. e N.1.138 di Racc. Notaio Dott.ssa Elisabetta Rossi di Bassano del Grappa (VI) – Trascritto a Schio (VI) in data 07/06/2002 ai N.ri 5987 R.G. e 4354 R.P., attraverso il quale i Sig.ri

e

per il diritto di usufrutto congiuntivo, e il Sig

per il diritto di nuda proprietà, si sono

assegnati in proprietà il terreno pertinenziale indiviso, e con ciò dando esatta identificazione catastale alle porzioni di terreno attribuite in proprietà a ciascuna delle parti.

(...)

i Sig.ri

da una parte, e

e

dall'altra parte procedono ad amichevole divisione nonché identificazione mediante i seguenti assegni ed individuazioni che essi si fanno ed accettano:

ASSEGNO I) Al Signor

per il diritto di nuda proprietà ed ai signori

e

per il diritto di usufrutto congiuntivo i seguenti beni:

Comune di Lusiana

Catasto Urbano

Foglio n. 27 (ventisette);

m.n. 47 sub 12, Via Pilastro, piano T, cat. Area Urbana;

m.n. 47 sub 15, Via Pilastro, piano T, cat. Area Urbana;

m.n. 47 sub 16, Via Pilastro, piano T, cat. Area Urbana;

m.n. 47 sub 21, Via Pilastro, piano I, cat. Area Urbana;

m.n. 47 sub 22, Via Pilastro, piano T-1, cat. Area Urbana;

m.n. 47 sub 23, Via Pilastro, piano I, cat. Area Urbana;

m.n. 47 sub 31, Via Pilastro, piano S1, cat. Area Urbana;

(...)

Regime patrimoniale

I Signori esegutati

risultano essere coniugati con matrimonio

celebrato in data

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 vi è annotazione la quale 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.

Il Sig. esecutato _____ risulta essere stato coniugato con matrimonio celebrato in data _____ nel Comune di Zugliano (VI), il cui Ufficio dello stato civile in data 01/09/2021 ha rilasciato Estratto per riassunto dell’Atto di matrimonio _____ nel quale vi è annotazione che indica come regime scelto dagli sposi quello della separazione dei beni.

Risulta anche, sempre tra le annotazioni, che con Provvedimento del Tribunale ordinario di Bassano del Grappa (VI) in data _____ è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

Inoltre con Sentenza n. _____ /2016 R.G. n. _____ /2016 in data _____ del Tribunale Ordinario di Vicenza depositata in data 19/12/2016 pubbl. passata in giudicato il 20/06/2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l’atto controscritto.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Agli esecutati

la quota di 1/2 di usufrutto

) per la quota di 1/2 di usufrutto,

per la quota di 1/1 di nuda proprietà gli immobili sono pervenuti:

- in parte a _____ per la nuda proprietà per atto di compravendita in data 20/04/1998, Rep. N.14.546 Notaio Dott. Rosa Gianluca di Piovene Rocchette (VI), trascritto a Schio (VI) in data 13/05/1998 ai n.ri 3127 R.G. e 2359 R.P., da potere di _____ ;
- in parte a _____ per la nuda proprietà e _____ per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto per atto di divisione in data 09/05/2002, Rep. N.2.581 Notaio Dott.ssa Elisabetta Rossi di Bassano del Grappa Rosa (VI), trascritto a Schio (VI) in data 07/06/2002 ai n.ri 5987 R.G. e 4354 R.P., da potere di _____

Ai coniugi

gli immobili sono

pervenuti:

- in parte a _____ unitamente a _____ per atto di compravendita in data 02/10/1976, Rep. N.31.125 Notaio Dott. Amato Pelagatti di Asiago (VI), trascritto a Schio (VI) in data 25/10/1976 ai n.ri 5781 R.G. e 5030 R.P., da potere di _____
- in parte per atto di divisione in data 13/02/1993, Rep. N.99.423 Notaio Dott. Ottaviano Giarolo di Vicenza, trascritto a Schio (VI) in data 25/03/1993 ai n.ri 2041 R.G. e 1625 R.P., da potere di _____ a cui gli immobili erano pervenuti per atti in data 02/10/1976 e in data 13/02/1993 di cui ai punti precedenti.

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 _____

, Diritto di usufrutto per la quota di 1/2 (Unità negoziale n.4),

Diritto di usufrutto per la

quota di 1/2 (*Unità negoziale n.4*),

Diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 (*Unità negoziale n.4*).

Unità negoziale n.4

Immobili: Comune di Lusiana Conco (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 27:

– Particella n.47 sub.5 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

– Particella n.47 sub.6 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.47 sub.21 – Nat. F1 – AREA URBANA;

– Particella n.47 sub.23 – Nat. F1 – AREA URBANA;

– Particella n.47 sub.39 – Nat. F1 – AREA URBANA;

– Particella n.47 sub.40 – Nat. F5 – LASTRICO SOLARE;

– Particella n.47 sub.45 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;

– Particella n.47 sub.47 – Nat. F1 – AREA URBANA.

N.B.: il pignoramento riguarda anche altri immobili che non fanno parte del Lotto N.5.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Schio (VI) il 06/04/2018 ai n.ri 3617 R.G. – 426 R.P., a favore di

con sede

contro il DEBITORE IPOTECARIO

1/2 in regime di separazione di beni (*Unità negoziale n.4*), TERZO DATORE DI IPOTECA

Diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di separazione di beni (*Unità negoziale n.4*), TERZO DATORE DI IPOTECA

Diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni (*Unità negoziale n.4*), a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 23/03/2018, N.7.352 di Rep. e N.5.688 di Racc. Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)

Capitale € 700.000,00, Iscriz. ipotec. per € 1.000.000,00, Durata anni 15

Immobili: Comune di Lusiana (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 27:

Unità negoziale n.4

Immobili: Comune di Lusiana Conco (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 27:

– Particella n.47 sub.5 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

– Particella n.47 sub.6 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.47 sub.21 – Nat. F1 – AREA URBANA;

– Particella n.47 sub.23 – Nat. F1 – AREA URBANA;

– Particella n.47 sub.39 – Nat. F1 – AREA URBANA;

– Particella n.47 sub.40 – Nat. F5 – LASTRICO SOLARE;

– Particella n.47 sub.45 – Nat. C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO;

– Particella n.47 sub.47 – Nat. F1 – AREA URBANA.

N.B.: l'ipoteca riguarda anche altri immobili che non fanno parte del Lotto N.5.

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 18/02/2022 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente _____



11. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

Nell'interesse della procedura i beni sono stati riuniti in un unico lotto.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da appartamento al piano primo con accessori ai piani terra e sottostrada, garage al piano terra, magazzino al piano sottostrada, oltre a quattro aree urbane ed un lastrico solare.

Valore € 185.000,00

Prezzo base d'Asta € **147.000,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

12. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: i beni non sono divisibili.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.



13. OSSERVAZIONI FINALI

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

Bassano del Grappa, 21 febbraio 2022

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