

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 96/2023 R.G.

Giudice delegato

Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Procedente

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

Esecutata



ELABORATO PERITALE – LOTTO N.2

Tecnico incaricato: Architetto Alfonso Pozza

iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.731

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZLNS60E25A465L

con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicoletto Matteotti, 15

telefono e fax: 0424227262

email: pozzaal@libero.it

email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 96 / 2023 R.G.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 20/02/2025

Esperto arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4–5): proprietà per la quota di 1/3

Tipologia bene (cfr pag.6–14): abitazione di tipo civile ai piani terra e primo, vani accessori e due garage al piano terra oltre a area di corte esclusiva.

Ubicazione (cfr pag.5): Torri di Quartesolo (VI), Via Dal Ponte n.30

Dati Catastali attuali (cfr pag.15–16): Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 9:

- Particella n.328 sub.3 – VIA DAL PONTE n.30 – piano: T-1 – Categoria: A/2 – Classe: 5;
- Particella n.328 sub.4 – VIA DAL PONTE n.28 – piano: T – Categoria C/6 – Classe 2;
- Particella n.328 sub.5 – VIA DAL PONTE n.28 – piano: T – Categoria C/6 – Classe 2

Metri quadri (cfr pag.20): 425,47

Stato (cfr pag.8/13/14): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.16–19): nulla da segnalare

Valore di mercato, OMV (cfr pag.21): € 295.000,00 (intero) – **€ 98.333,33** (quota esecutata)

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.20–21): 24/02/2022 (€ 215.000,00), 28/11/2022 (€ 190.000,00), 08/11/2022 (€ 195.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.22): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Torri di Quartesolo e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 588,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.21): € 251.000,00 di cui **€ 83.666,67** quota esecutata

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.22): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.27): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.22): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.22): al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dai comproprietari non eseguiti, proprietari per la quota di 2/3

Titolo di occupazione (cfr pag.22): comproprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.28): nulla da segnalare

PERIZIA DI STIMA

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

1. PREMESSA

Con ordinanza del 06/02/2024 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. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 06/02/2024 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

In data 23/05/2024 la procedura veniva sospesa e all'udienza del 14/11/2024 il G.E. disponeva la ripresa delle operazioni peritali rimandando all'udienza del 20/02/2025 per gli incombenti di cui al 569 c.p.c..

2. QUESITO

Quesito: "Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp. att. 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) che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto 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 12/02/2024 tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 20/02/2024 ad inoltrare al Comune di Torri di Quartesolo “Richiesta di Accesso agli Atti”.

Il sopralluogo per verificare lo stato dei beni pignorati è stato effettuato il giorno martedì 26 marzo 2024 alle ore 9,30 presso gli immobili ubicati nel Comune di Torri di Quartesolo (VI) alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e degli occupanti comproprietari non eseguiti.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUTI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interramento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a

- rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;
3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
 4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
 5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
 6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
 7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
 8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
 9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
 10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà per la quota di 1/3 della Sig.ra nata a () il
(C.F.) degli immobili che così risultano descritti nell'Atto di
Pignoramento:

(...)

a) la quota di 1/1 di piena proprietà sui beni immobili ora intestati alla signora così censiti:

Catasto fabbricati del Comune di Torri di Quartesolo (Vi)

Fg. 8

m.n. 260, sub 3, cat: A/2, vani 11;

m.n. 260, sub 2, cat:C/6, mq 22;

m.n. 691, ente urbana;

b) la quota di 1/3 di piena proprietà, sui beni immobili ora intestati alla signora così censiti:

Catasto fabbricati del Comune di Torri di Quartesolo (Vi)

Fg. 9

m.n. 328, sub 3, cat: A/2, vani 12;

m.n. 328, sub 4, cat:C/6, mq 13;

m.n. 328, sub 5, cat: C/6, mq 17;

N.B.

Nell'elenco di cui sopra sono indicati tutti i beni intestati all'esecutata, compresi quelli individuati al "Lotto N.1" della presente procedura esecutiva [punto a) Foglio 8 – Particella n. 260 sub 3 e 2 e Particella n.691].

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Torri di Quartesolo – Località Lerino – Quartiere Prà Spineo
- Via Dal Ponte
- Civico n. 28-30
- Zona semicentrale con scarsità di parcheggi pubblici



ORTOFOTO - SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Fabbricato isolato ad uso civile abitazione che si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e primo), oltre a due garage al piano terra e area di corte esclusiva, ubicato al civico n. 30 di Via Dal Ponte nel Comune di Torri di Quartesolo (VI), Località Lerino, una zona a destinazione prevalentemente residenziale posta a circa 2,3 Km. a nord/est della sede municipale.

Il fabbricato residenziale, avente asse longitudinale principale in direzione est/ovest, è stato realizzato negli anni 1962/1964 e sorge su un lotto di forma regolare sia dal punto planimetrico che altimetrico e confina a ovest con Via Dal Ponte, a nord, est e sud con altre proprietà.

La recinzione è costituita da muretto in calcestruzzo e sovrastante tubo in metallo su fronte ovest che si affaccia sulla pubblica via, nei restanti lati da zoccolo in muratura e sovrastante rete su stanti in metallo.

L'accesso pedonale da Via Dal Ponte a ovest avviene attraverso cancello in metallo a ritti verticali, che immette su area di corte esclusiva che presenta corsia pedonale e marciapiedi perimetrali pavimentati in piastrelle di graniglia, mentre per il resto è lasciata a verde; l'accesso carraio, anch'esso da via Dal Ponte posta a ovest, avviene mediante cancello in metallo del tipo scorrevole ad azionamento automatico con analoghe caratteristiche di quello pedonale, che immette su corsia e spazio di manovra pavimentati sempre in piastrelle di graniglia.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a padiglione e manto in coppi, grondaie, pluviali e scossaline in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo.



ESTRATTO DI MAPPA CON EVIDENZIATO IL FABBRICATO (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato L.02.02](#))



Vista Fronte sud/ovest fabbricato da pubblica via



Fronte ovest fabbricato da pubblica via



Fronte nord/ovest fabbricato da pubblica via



Accesso carraio e pedonale da corte interna



Fronte sud fabbricato



Fronte sud/est fabbricato



Fronte nord/est fabbricato



Particolare area di corte a est



Ingresso piano terra su fronte ovest



Scala esterna di collegamento al p. primo

Descrizione

1. Abitazione (*Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella n.328 sub.3*)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione ai piani terra e primo, che dalle planimetrie catastali ([Allegato L.02.03](#)) e di progetto ([Allegato L.02.05](#)) risulta così composta:

- Piano terra: corridoio, disbrigo, soggiorno, bagno, stireria, ripostiglio, c.t. e tre ripostigli con accessi autonomi da passaggio esterno;
- piano primo: corridoio, cucina, soggiorno, stireria, disimpegno, n.2 camere, bagno, terrazza, camera con bagno, portico e terrazza, oltre a legnaia sopra due dei ripostigli su corpo separato.

I due livelli dell'abitazione sono collegati da due scale interne, una centrale che dal ripostiglio al piano terra conduce al disimpegno al piano primo, l'altra a est che dal soggiorno conduce alla camera con bagno interno; la prima presenta pedate in graniglia, l'altra alzate e pedate rivestite in legno. L'accesso esterno al piano primo avviene tramite scala a "elle" con alzate e pedate rivestite in marmo e ringhiera in metallo a ritti verticali.

Le altezze interne dell'unità abitativa, rispettivamente circa ml.2,72 al piano terra e ml.2,91 al piano primo, risultano sostanzialmente conformi a quanto indicato nella scheda catastale (ml.2,70 al P.T. e ml.2,90 al p.1).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono, con portoncini d'ingresso ai piani terra e primo in legno con vetrature, serramenti esterni piano terra in pvc con vetrocamera, in legno con vetrocamera al piano primo, avvolgibili in pvc al piano primo, porte interne in legno, pavimenti piano terra e zona giorno piano primo in piastrelle, pavimenti delle camere e stireria piano primo in parquet di legno, pavimento portico e terrazze piano primo in piastrelle, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno al piano terra ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, cabina doccia, lavabo, vaso, bidet e scaldasalviette.

Il bagno al piano primo a servizio della camera a est ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, vasca, lavabo, vaso e bidet.

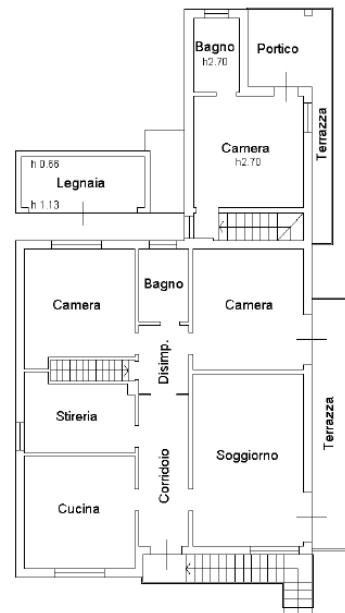
Il bagno al piano primo a servizio della porzione ovest ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, cabina doccia, lavabo, vaso e bidet.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario; per quanto concerne l'impianto di riscaldamento è stata rilevata la presenza di radiatori a lamelle.

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; si ritiene infatti che gli impianti, i quali risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, non siano a norma.



PIANO TERRA
H 2.70



PIANO PRIMO
H 2.90

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica abitazione ([Allegato L.02.02](#))



Piano terra – ingresso



Piano terra – cucina a sud/ovest



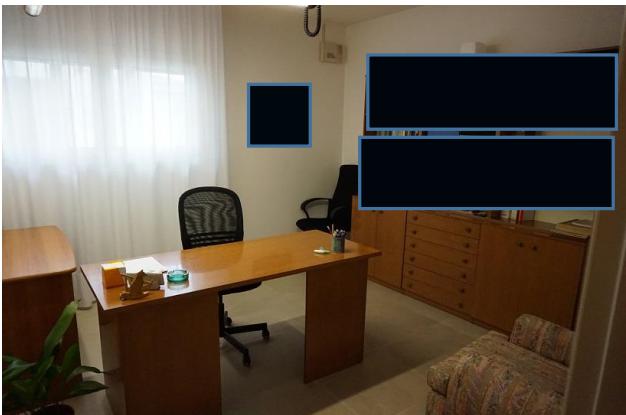
Piano terra – ripostiglio porzione ovest



Piano terra – ripostiglio porzione est



Piano terra – corridoio centrale



Piano terra – vano a nord/est



Piano terra – bagno



Piano terra – soggiorno a sud



Piano terra – passaggio accesso ripostigli a est



Piano terra – legnaia a est



Piano terra – passaggio accesso a c.t.



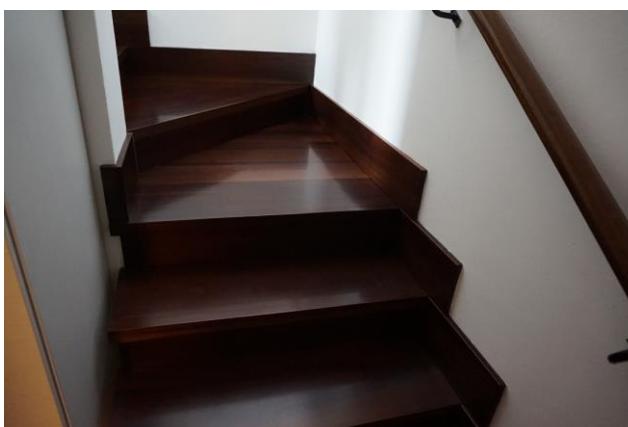
Piano terra – vano centrale termica



Piano terra – particolare ripostiglio a est



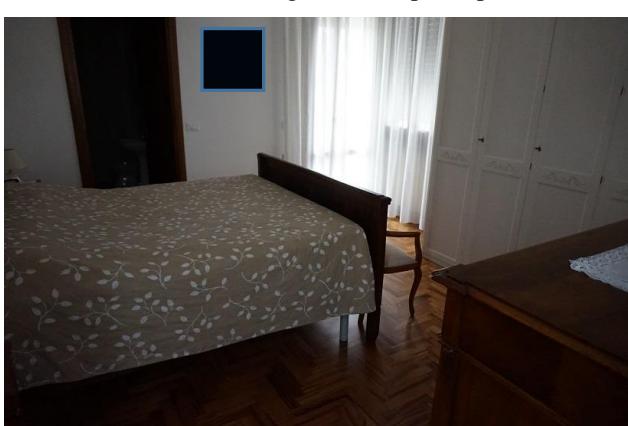
Piano primo – scala centrale da piano terra



Piano terra – scala di collegamento al piano primo a sud



Piano primo – camera a sud/est



Piano primo – camera a sud/est



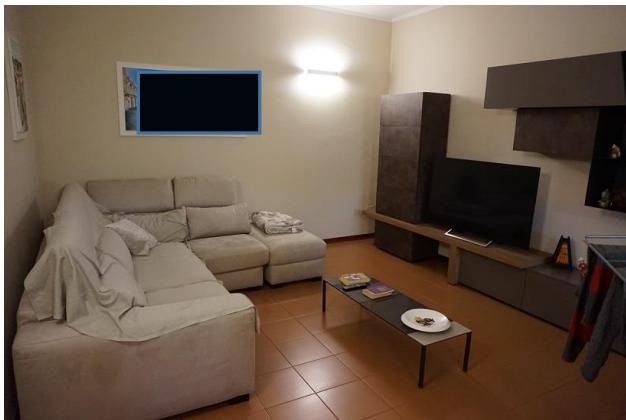
Piano primo – bagno a servizio camera a sud/est



Piano primo – ingresso a ovest da scala esterna



Piano primo – cucina a nord



Piano primo – soggiorno a sud



Piano primo – corridoio centrale, porzione ovest



Piano primo – stireria a nord



Piano primo – camera a nord



Piano primo – bagno



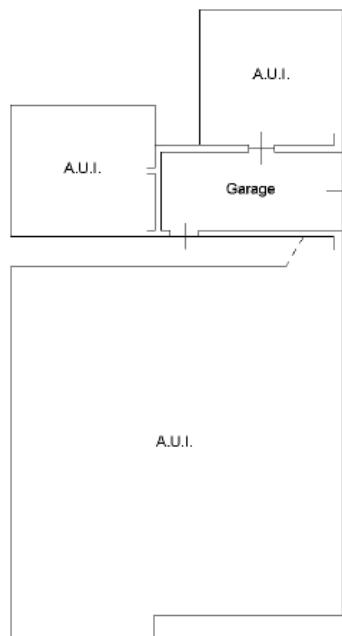
Piano primo – camera a sud

2. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella n.328 sub.4)

Unità immobiliare al piano terra che nella planimetria catastale ([Allegato L.02.03](#)) e di progetto ([Allegato L.02.05](#)) risulta composta da un unico vano.

L'altezza interna rilevata, circa ml.2,06, risulta leggermente difforme da quanto riportato nella scheda catastale (ml.2,10).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono, con ingresso fronte sud delimitato da portone basculante motorizzato in lamiera, porta in alluminio e vetro a ovest, apertura a mezza altezza su altro garage a est, pavimento in getto di calcestruzzo, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.



PIANO TERRA

H 2.10

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato L.02.02](#))



Piano terra – garage da sud verso nord



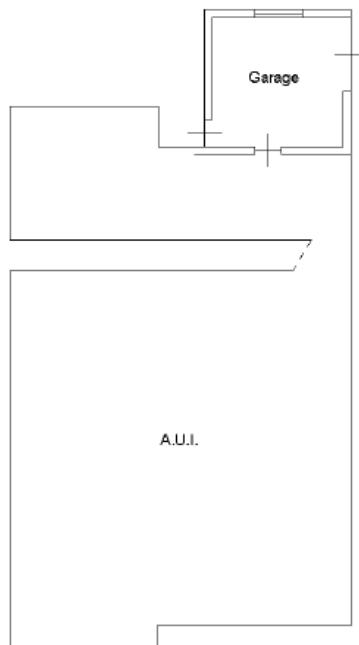
Piano terra – interno garage

3. Garage (Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella n.328 sub.5)

Unità immobiliare al piano terra che nella planimetria catastale ([Allegato L.02.03](#)) e di progetto ([Allegato L.02.05](#)) risulta composta da un unico vano.

L'altezza interna rilevata, circa ml.2,05, risulta leggermente difforme da quanto riportato nella scheda catastale (ml.2,10).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono, con ingresso fronte sud delimitato da portone basculante motorizzato in lamiera, porta in alluminio e vetro a nord, finestra in alluminio e vetro a est, apertura a mezza altezza su altro garage a ovest, pavimento in getto di calcestruzzo, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.



PIANO TERRA
H 2.10

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Documentazione fotografica ([Allegato L.02.02](#))



Piano terra – garage da sud verso nord



Piano terra – interno garage

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Per l'unità ad uso abitazione oggetto della presente relazione, dal sito della Regione Veneto è stato reperito l'APE (codice identificativo n.80631/2023, validità fino al 26/07/2033) a firma del P.I. Fabio Zanotto di Montecchio Maggiore ([Allegato L.02.07](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 153,78 kWh/m² anno.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 12/02/2024 l'esecutata Sig.ra (C.F.) proprietà per la quota di 1/3, il Sig. (C.F.) proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni con e proprietà per la quota di 1/3, nata a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni con , risultano comproprietari delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 9

- **Particella n.328 sub.3** – VIA DAL PONTE n.30 – Piano: T-1 – Categoria: A/2 – Classe: 5 – Consistenza: 13,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.321, Totale escluse aree scoperte mq.280 – Rendita: € 1.185,27;
 - **Particella n.328 sub.4** – VIA DAL PONTE n.28 – Piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: mq.14 – Superficie catastale: mq.17 – Rendita: € 26,03;
 - **Particella n.328 sub.5** – VIA DAL PONTE n.28 – Piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: mq.17 – Superficie catastale: mq.21 – Rendita: € 31,61.

Variazioni storiche

Catasto Fabbricati – Foglio 9 – Particella n.328 sub.3, sub.4 e sub.5

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/04/2023 Pratica n. VI0055928 in atti dal 11/04/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.55928.1/2023);
 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/10/1996 in atti dal 07/07/1999 SUCCESSIONE (n. 14857/1997);
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - VARIAZIONE del 04/02/1986 in atti dal 08/04/1999 (CLS PF.98-99 (n. 1336/B.1/1986);
 - AMPLIAMENTO del 04/02/1986 in atti dal 30/05/1990 AGGIUNTA DI N. 2 U.I.U. DI NUOVAR (n. 1336/B/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

Le planimetrie agli atti presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza sia dell’unità residenziale ai piani terra e primo che dei due garage, depositate in data 11/04/2023 ([Allegato L.02.03](#)), sono conformi

alla situazione rilevata nel corso del sopralluogo.

Confini

Catasto Fabbricati – Foglio 9 – Particella n.328 sub.3

L'abitazione confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco fabbricato (N.), stacco del fabbricato e Particella n.328 sub.4 (E.9, stacco del fabbricato (S.-O.).

Catasto Fabbricati – Foglio 9 – Particella n.328 sub.4

Il garage al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.328 sub.3 (N.), Particella n.328 sub.5 (E.), stacco del fabbricato (S.), Particella n.328 sub.3 (O.).

Catasto Fabbricati – Foglio 9 – Particella n.328 sub.5

Il garage al piano terra confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.-E.-S.), Particella n.328 sub.4 (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.02.01](#)).

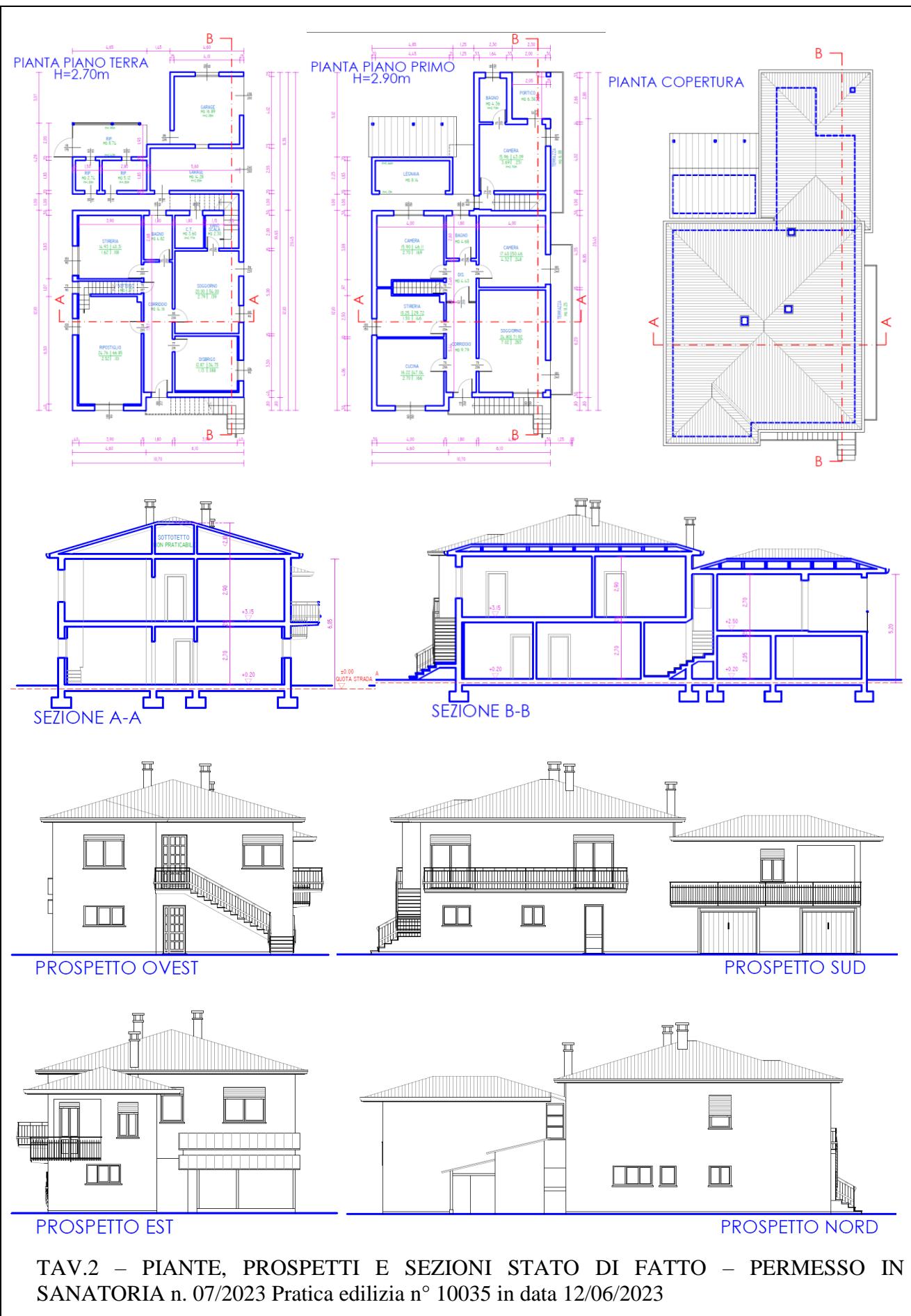
Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici ([Allegato L.02.05](#))

Dall'analisi della documentazione ricevuta via PEC in data 15/03/2024 dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Torri di Quartesolo (VI) in seguito a regolare domanda di Accesso agli Atti, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE ottenuta in data 26/09/1962 in seguito a “*Domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione per la costruzione di un fabbricato civile ad uso abitazione (...)*” in via Dal Ponte nella sezione B foglio 2° mapp. 52/d in data 01/09/1962;
- CONCESSIONE - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. 6510/86 in data 19/06/1997 per “*Costruzione di un accessorio adibito a pollaio con soprastante legnaia e ampliamento fabbricato uso civile abitazione con ricavo di n. 2 garages e di una camera con servizio*”;
- CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA Prot. nr. 0018041 in data 10/09/2016 per “*rifacimento del bagno al piano terra (sostituzione dei sanitari e pavimenti e rivestimenti) e sostituzione pavimentazione locali siti al piano terra (a causa perdita idrica)*” immobile sito in via dal ponte n. 30 foglio n. 9 mapp. 328 sub.3 ad uso residenziale;
- PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC) IN SANATORIA n. 07/2023 Pratica edilizia n° 10035 N° Archivio 236 in data 12/06/2023 per “*PDC in sanatoria per opere eseguite in difformità a titolo abilitativo c/o edificio uso residenziale sito in via Dal Ponte 30 a Lerino*” sull’immobile sito in: VIA DAL PONTE n. 30 censito al N.C.T.: Foglio n° 9 – Mappale n° 328 – sub 3, n° 328 - sub 4, n° 328 – sub 5.

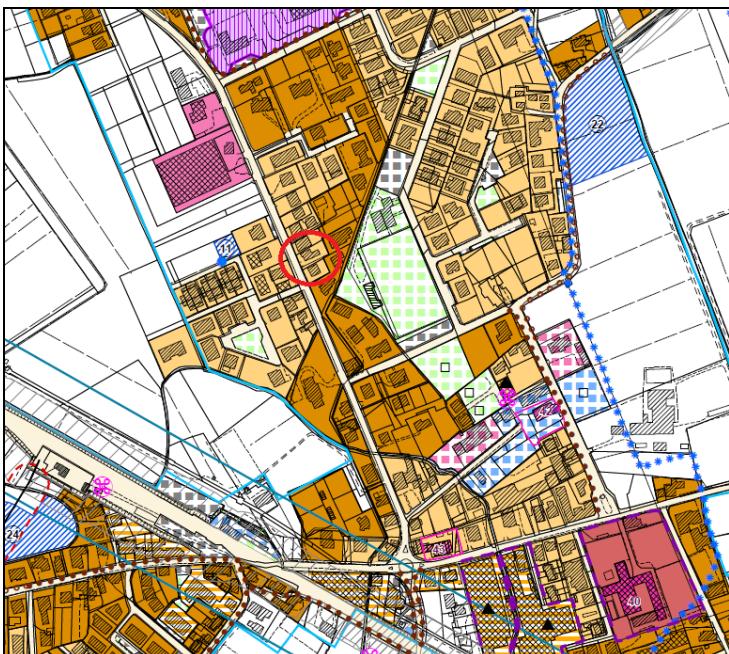


Situazione urbanistica

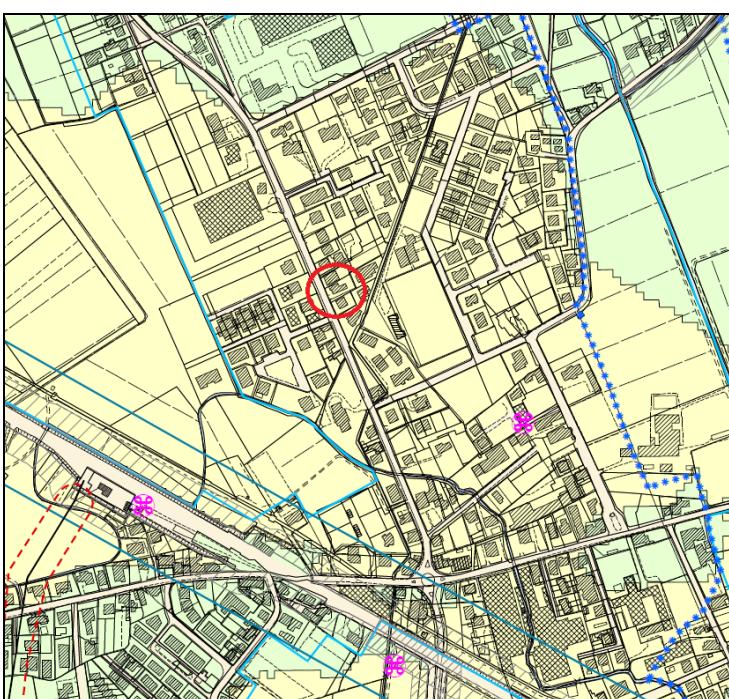
Come riportato nel CDU datato 10/06/2024 Prot. N. 11040 Rif. prot. n. 9610, ricevuto a mezzo PEC dal Comune di Torri di Quartesolo (VI) in data 10/06/2024 e allegato alla presente Relazione ([Allegato L.02.06](#)), le unità immobiliari oggetto di procedura, secondo il 5° P.I. adottato con D.C.C. N. 14 del 26/03/2024, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 9 – Particella n. 328:

- parzialmente ricadente in ZONA B3 – zone residenziali di completamento;
- parzialmente ricadente in ZONA B1 – zone residenziali di completamento;
- parzialmente ricadente in ZONE per la viabilità.



ESTRATTO 5° P.I. fase 3 2024 – Zonizzazione – Elaborato b05 - 01 - 1 (fuori scala)



ESTRATTO 5° P.I. fase 3 2024 – Vincoli – Elaborato b05 - 01 - 2 (fuori scala)

Abitabilità e agibilità

Permesso di Abitabilità concesso in data 15/07/1963 e rilasciato in data 16/01/1967.

Abusi

Dall'analisi dei documenti forniti dal Comune di Torri di Quartesolo si è potuto verificare che gli elaborati progettuali presentati dell'ultimo progetto (PERMESSO IN SANATORIA n. 07/2023 Pratica edilizia n° 10035 N° Archivio 236 in data 12/06/2023) corrispondono allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, effettuato in data 26/03/2024, così come quanto riportato nelle schede catastali.

Sanabilità e costi

No.

8. VALORE E VENDIBILITÀ'

Consistenza

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

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

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie linda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie linda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
- 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie linda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra – Primo	Abitazione	287,50	1,00	270,43
Terra -Primo	Legnaia e accessori	30,90	0,33	10,20
Terra	Centrale termica	4,60	0,50	2,30
Primo	Portico	6,40	0,50	3,20
Primo	Terrazze	16,60	0,33	5,47
Terra	Garage	37,90	0,66	25,01
Terra	Corte 1	270,43	0,16	43,27
Terra	Corte 2	285,57	0,10	28,56
TOTALE				388,44

Metodo di valutazione

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

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

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

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Abitazione (porzione di bifamiliare su lotto autonomo) al piano rialzato e primo, oltre a cantina al piano terra e soffitta al piano mansarda, oltre a autorimessa e area di corte al piano terra
Ubicazione	Comune di Torri di Quartesolo (VI), Via G. Marconi
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 8 – Particella n.491 sub.3 (A/2), sub.2 (C/6) e sub.1 (B.C.N.C.-corte)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 24/02/2022, Rep.15.198 – Racc.12.339 Notaio Dott. Tommaso de Negri di Vicenza (VI)
Prezzo di vendita	€ 215.000,00 (Euro duecentoquindicimila/00 centesimi).

COMPARABILE B

Descrizione	Abitazione ai piani terra e primo con autorimessa al piano terra
Ubicazione	Comune di Torri di Quartesolo (VI), Via Dal Ponte n.148-A
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 8 – Particella n.238 sub.9 (A/2) e sub.1 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 28/11/2022, Rep.5.481 – Racc.3.658 Notaio Dott.ssa Giorgia Visotti di Vicenza (VI)
Prezzo di vendita	€ 190.000,00 (Euro centonovantamila/00 centesimi)

COMPARABILE C

Descrizione	Abitazione ai piani terra e primo, con posto auto coperto e corte al piano terra
Ubicazione	Comune di Torri di Quartesolo (VI), Via Prà Spineo n.8
Dati Catastali	Catasto Fabbricati Foglio 9 – Particella n.988 sub.4 (A/2) e sub.5 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 08/11/2022, Rep.49.240 – Racc.20.109 Notaio Dott. Giuseppe Curreri di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	€ 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00 centesimi)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di procedura sono riportate nell' [Allegato L.02.12](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Torri di Quartesolo (VI) ([Allegato L.02.13](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per il compendio in oggetto costituito da abitazione di tipo civile ai piani terra e primo, vani accessori e due garage al piano terra oltre a area di corte esclusiva, si è ottenuto il seguente valore:

Valore di mercato arrotondato: **€ 295.000,00** (Euro duecentonovantacinquemila/00).

Valore quota esecutata (1/3 della proprietà) **€ 98.333,33** (Euro novantottomilatrecentotrentatre/33).

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

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a **€ 44.250,00**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore degli immobili dovuti a difformità edilizie sanabili o non, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Valore base d'Asta

Valore a base d'asta dell'intero = **€ 295.000,00 – € 44.250,00 = € 250.750,00** che si arrotondano ad **€ 251.000,00** (Euro duecentocinquantunomila/00).

Valore base d'asta quota esecutata (1/3 della proprietà): **€ 83.666,67** (Euro ottantatremilaseicentosessantasei/67).

Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Forme di pubblicità

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

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali “astalegal.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.02.13](#))

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

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

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

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.	Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 933	€ 362.419,00	144%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 588	€ 228.405,54	91%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq. 349	€ 135.567,24	54%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativi all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferiscono 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) e del 40% per la categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

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

9. STATO DI POSSESSO

Debitore

Come da Comunicazioni di Stato di Famiglia e di Residenza Storico rilasciate dal Comune di Torri di Quartesolo (VI) in data 28/03/2024, e confermato dal sopralluogo in data 26/04/2024, gli immobili risultano occupati dai comproprietari non esecutati che detengono la quota di 2/3 di proprietà. ([Allegato L.02.11](#)).

Locazione: no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no

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 in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di procedura non è costituito in condominio.

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

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore ([Allegato L.02.08](#))

Successione del 20/09/2016 registrata al num. 627 Volume 9990, trascritta il 10/10/2016 ai nn. 18510/13164, in morte di deceduto in data 08/10/2015 ed Accettazione di eredità con beneficio d'inventario in data 23/12/2015, N.20.542 di Rep. e N.10.359 di Racc. Notaio Dott. Francesca Bonvicini di Vicenza (VI), trascritta a Vicenza in data 25/01/2016 ai n.ri 1322 R.G. e 970 R.P., attraverso la quale la Signora , coniuge del defunto, dichiarava di accettare, tra l'altro, i seguenti immobili che venivano così identificati:

(...)

I)

- per la piena proprietà:

IN COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO

Catasto Fabbricati – Foglio 8 (otto)

*M.N. 260 (duecentosessanta) sub. 3 (tre), Via Dal PontePiano INT -T-1, cat. A72, cl. 5, vani 11,
R.C.Euro 965,77.*

*M.N. 260 (duecentosessanta) sub. 2 (due), Via Dal Ponte Piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 22, R.C.Euro
48,86*

M.N. 691 (seicentonovantuno), Via Dal Ponte, piano T, area urbana, di mq. 69.

2)

- per la quota di 1/3 (un terzo) di piena proprietà

IN COMUNE DI TORRI DI QUARTE SOLO

M.N. 328 (trecentoventotto) sub. 3 (tre), Via dal Ponte Piano T, cat. A/2, cl. 5, vani 12 R.C.Euro 1053,57.

*M.N. 328 (trecentoventotto) sub. 4 (quattro), Via Dal Ponte Piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 13,
R.C.Euro 24.17*

*M.N. 328 (trecentoventotto) sub. 5 (cinque), Via Dal Ponte Piano T, cat. C/6, cl. 2, mq. 17,
R.C.Euro 31.61*

(...)

N.B.: il punto 1) riguarda beni che fanno parte del Lotto N.1 oggetto di relazione separata dalla presente.

Regime patrimoniale

In data 16/02/2024 il Comune di Torri di Quartesolo (VI) ha rilasciato la "Comunicazione di Stato Civile" della sig.ra [REDACTED] dalla quale risulta quanto segue:

(...)

*nata il a () Att. N.15 p. l s.A Anno
Residente in Via Dal Ponte Nr. 88 Quartiere - ARCARO*

E' vedova di nato il a () (...)

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 08/10/2015: nato a () il (C.F.)
), nato a () il (C.F.)
) e nato a () il (C.F.)
) in forza di "Denuncia di successione" dell'ufficio Del Registro di Vicenza del
 24/07/1997 Rep. n. 8/1080, ivi trascritto in data 21/08/1999 ai n.ri 20352 R.G. e 14180 R.P.;
 con tale atto i soprastrutti acquisivano la quota di 3/27 ciascuno da potere di
 nata a () il (C.F.) che aveva la quota di 3/9 di
 piena proprietà e deceduta in data 18/10/1996;
 - fino al 18/10/1996: nato a () il (C.F.)
) proprietà per la quota di 2/9, nato a () il
 (C.F.) proprietà per la quota di 2/9, nato a
 () il (C.F.) proprietà per la quota di 2/9 e
 nata a () il (C.F.) proprietà
 per la quota di 3/9, in forza di "Denuncia di successione" dell'ufficio del Registro di Vicenza
 del 03/12/1984 Rep. n. 42/877, ivi trascritto in data 26/03/1986 ai n.ri 3810 R.G. e 3044 R.P da
 potere di nato a () il (C.F.)
) per i diritti di 1/1di piena proprietà e deceduto in data 03/12/1984;

- fino al 03/12/1984: nato a () il (C.F.) in forza di “Compravendita di Aree fabbricabili” in data 20/07/1962, Rep. N.12.744 Racc. N.5.723 Notaio Dott. Carlo Misomalo di Vicenza, ivi trascritto in data 09/08/1962 ai n.ri 5486 R.G. e 4738 R.P., attraverso il quale acquistava dal Sig. Fosser Giovanni-Battista nato a Caldognو (VI) il 09/05/1914 un terreno sito in Torri di Quartesolo Sez.B foglio II mapp. n. 52d di are 8.00, che ha successivamente originato, per frazionamento, l’attuale Particella n.328.

Si segnala che dal 08/10/2015 la quota di proprietà dei comproprietari non eseguitati (proprietà complessiva di 2/3) ha subito le seguenti variazioni:

- in data 09/06/2017 il sig. nato a () il (C.F.) è deceduto e la sua quota di proprietà di 1/3 è passata alla moglie nata a () il (C.F.) con successione testamentaria - testamento olografo in data 08/04/2008, ed accettazione di eredità in data 06/07/2017 n.63.192 di Rep. e n.20.077 di Racc. Notaio Franco Golin di Lonigo (VI);
- con “Atto di Cessione di Quota” in data 11/10/2023, Rep. N.28.022 Racc. N.10.857 Notaio Dott.ssa Francesca Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 24/10/2023 ai n.ri 23534 R.G. e 17173 R.P., la sig.ra nata a () il (C.F.) cedeva e vendeva ai sig.ri nato a () il (C.F.) e nata a () il (C.F.) la sua quota di 1/3 di proprietà; pertanto a partire da tale data per i beni sopradescritti risultano i seguenti proprietari: nata a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/3, nato a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, nata a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/6.

[\(Allegato L.02.09\)](#)

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 24/03/2023 ai n.ri 6508 R.G. – 4593 R.P., Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 28/02/2023 rep. n.1078, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.” con sede a NAPOLI (NA) – C.F. 05828330638, contro la Sig.ra nata a () il (C.F.) relativamente all’unità negoziale n. 2 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Immobili:

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 9:

- Particella n. 328 sub.3 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 328 sub.4 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 328 sub.5 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario Rep. n. 2885/2013 in data 10/09/2013 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 24/09/2013 ai n.ri 16143 R.G. – 2354 R.P., a favore di “BANCA DEL CENTROVENEZOLO CREDITO COOPERATIVO S.C. – LONGARE” con sede a LONGARE (VI) – C.F. 01405390244, contro nato a () il (C.F.), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/3

relativamente all'unità negoziale n.2.

Capitale € 353.955,38 – Interessi € 65.230,99 – Spese € 80.813,63 – Totale € 500.000,00.

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8:

- Particella n. 691 – Nat. EU – ENTE URBANO;
- Particella n. 260 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.260 sub.3 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

Unità negoziale n. 2

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 9:

- Particella n. 328 sub.3 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 328 sub.4 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 328 sub.5 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

N.B.: Si precisa che l'Unità negoziale n.1 riguarda beni che compongono il Lotto n.1 oggetto di relazione separata dalla presente.

A tale Ipoteca Giudiziale è seguita la seguente Annotazione:

- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE - SURROGAZIONE derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA Rep. n. 172920/42965 in data 29/07/2020 Notaio Dott. Michele Colasanto di Arzignano (VI), Domanda di annotazione iscritta a Vicenza (VI) il 15/09/2020 ai n.ri 16826 R.G. – 2598 R.P., a favore di “CENTROVENETO BASSANO BANCA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede a LONGARE (VI) – C.F. 01405390244, contro nato a () il (C.F.).
- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario Rep. n. 1364 in data 20/08/2014 del Tribunale di Trento, iscritta a Vicenza il 29/08/2014 ai n.ri 14094 R.G. – 2044 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.” con sede a VICENZA (VI) – C.F. 00204010243, contro nato a () il (C.F.), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale n.2 Capitale € 1.500.000,00 –Totale € 1.500.000,00.

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8:

- Particella n.260 sub.3 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 260 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 691 – Nat. EU – ENTE URBANO.

Unità negoziale n. 2

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 9:

- Particella n. 328 sub.3 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 328 sub.4 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 328 sub.5 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

N.B.: Si precisa che l'Unità negoziale n.1 riguarda beni che compongono il Lotto n.1 oggetto di relazione separata dalla presente.

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario Rep. n. 4757 in data 27/11/2014 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 10/12/2014 ai n.ri 19099 R.G. – 2856 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.” con sede a

VICENZA (VI) – C.F. 00204010243, contro nato a () il
(C.F.), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/3 relativamente all'unità negoziale n.2.
Capitale € 84.819,22 – Interessi € 9.180,78 – Spese € 6.000,00 – Totale € 100.000,00.

Immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 8:

- Particella n.260 sub.3 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 260 sub.2 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 691 – Nat. EU – ENTE URBANO.

Unità negoziale n. 2

Comune di Torri di Quartesolo (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 9:

- Particella n. 328 sub.3 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n. 328 sub.4 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n. 328 sub.5 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

N.B.: Si precisa che l'Unità negoziale n.1 riguarda beni che compongono il Lotto n.1 oggetto di relazione separata dalla presente.

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 21/04/2023, a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico dell'esecutata, certificata dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, a tutto il 14/01/2025 la situazione è risulta invariata per quanto riguarda gli immobili che compongono il Lotto N.1, mentre è variata l'attribuzione delle quote di proprietà degli immobili che compongono il presente Lotto N.2 relativamente ai comproprietari, come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente. ([Allegato L.02.04](#)).

12. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

I beni non sono divisibili.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da abitazione di tipo civile ai piani terra e primo, vani accessori e due garage al piano terra oltre a area di corte esclusiva.

- | | |
|--|--------------------|
| - Valore dell'intero | € 295.000,00 |
| - Valore quota pignorata (1/3) | € 98.333,33 |
| | |
| - Prezzo base d'asta dell'intero | € 251.000,00 |
| - Prezzo base d'asta quota pignorata (1/3) | € 83.666,67 |

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITÀ'

Giudizio: si tratta di beni non divisibili.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: Il Valore della quota dell'esecutato, come precedentemente indicato, è pari a 1/3 della piena proprietà.

14. OSSERVAZIONI FINALI

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

Bassano del Grappa, 15 gennaio 2025

L'esperto estimatore

Dott. Arch. Alfonso Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)

ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 40
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 9, Comune di Torri di Quartesolo (VI) – scala 1: 2.000;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 9, Particella n. 328 sub.3;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 9, Particella n. 328 sub.4;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 9, Particella n. 328 sub.5;
 - Visure
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni
5. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici
6. Documentazione urbanistica:
 - CDU in data 10/06/2024
7. Attestato di Prestazione Energetica
8. Atti di provenienza:
 - Atto di Compravendita di aree fabbricabili in data 20/07/1962;
 - Atto di Accettazione di Eredità in data 23/12/2015;
 - Dichiarazione di successione in data 20/09/2016
9. Atto di Cessione di Quota in data 11/10/2023
10. Atti e certificati:
 - Comunicazioni di Stato Civile, Stato di famiglia e Residenza storico della debitrice, Certificato di morte coniuge
11. Atti e certificati comproprietari:
 - Comunicazioni di Stato di famiglia e di Residenza Storico occupanti l'immobile, non eseguiti
12. Tabelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d'asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all'asta;
 - Scheda dei beni comparabili ("A", "B", "C") e dei beni stimati ("S")
13. Dati recenti aggiudicazioni all'asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Torri di Quartesolo (VI)