

LOTTO 6



A) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Piena proprietà dei beni ubicati in

COMUNE DI ROANA (VI), via Holl

costituiti da:

porzione di testa terra-cielo di fabbricato bifamiliare residenziale del tipo a schiera di due piani fuori terra e un piano interrato, riscaldamento autonomo, con scoperto esclusivo attrezzato, realizzata nel 2000. Sono ricavati nei piani superiori: ingresso con bussola, ampio soggiorno con caminetto, cucina, due camere, ampio guardaroba, tre bagni, poggiolo; nel piano interrato: ampio vano con caminetto, centrale termica, bagno e ampio garage.

Il tutto avente la seguente descrizione catastale al Comune di Roana (VI):

C.E.U., fg. 46, part. 330 sub. 3, cat. A/2, cons. 147 mq, p.T-1-S1

sub. 4, cat. C/6, cons. 38 mq, p.S1

C.T., fg. 46, part. 330 cat. EU, cons. 07 are 27 centiare

Comprese le quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 e segg. del C.C. come riportato nell'atto di provenienza del 29.11.2004 nn. 15311 / 1473 rep. notaio Carlo Doardo.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Lo stato di fatto dei beni al momento del sopralluogo eseguito in data 09.09.2021, è dimostrato dal sintetico corredo fotografico allegato alla presente Perizia (*Allegato 3 Lotto 6*).

- **La zona**, frazione di Campoverve, è una delle sei frazioni in cui si divide il Comune di Roana (VI), posta a 1.057 metri c. slm. Dista 2,5 km da Asiago e Canove e 4 km dal centro di Roana, rinomate località turistiche, e a soli 1,4 km dalla palestra di roccia di Campoverve. Il compendio è collocato a nord-ovest del Comune di Roana (VI) in area residenziale collegata alla via VIII Agosto - SP 349, strada servita da trasporto pubblico che collega con Asiago e con altre località turistiche. La zona risulta caratterizzata da edifici prevalentemente residenziali di due-tre piani fuori terra. Via Holl, a doppio senso di marcia, è strada asfaltata a ridotta pendenza, con marciapiede e parcheggio. Le attività commerciali e direzionali sono situate nel centro di Roana.

La zona risulta servita da trasporto pubblico e sono presenti nelle immediate vicinanze attività commerciali.

- **L'edificio** è costituito da due unità immobiliari con differenti quote per adattarsi alla conformazione del lotto non pianeggiante. Il tetto è a due falde. I prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore chiaro ad esclusione di una parte limitata rivestita con assi di legno (sul prospetto sud) e di una parte rivestita in marmo (alla base della bussola). I parapetti sono in ringhiera di metallo sul prospetto sud e piene sul prospetto est e ovest. La rampa di accesso al garage è finita con blocchetti di calcestruzzo colorato posati a spina si pesce. I due ingressi pedonali su via Holl sono chiusi con cancelletti in metallo. Lungo il confine su via Holl è stata realizzata una recinzione con muretto basso in calcestruzzo con soprastante ringhiera in metallo mentre lungo i restanti lati è stata realizzata una recinzione con muretto basso in calcestruzzo armato con sovrastante rete metallica plastificata verde sostenuta da paletti di legno grezzo.

- **Le strutture** portanti verticali sono in muratura in calcestruzzo armato per la parte interrata e per i muri di spina; in blocchi termoisolanti di argilla espansa da 30 cm per la parte in elevazione. Le fondazioni perimetrali e di spina sono in calcestruzzo armato. I solai sono in laterizio e calcestruzzo armato; le solette e le rampe della scala sono realizzate in calcestruzzo armato. La copertura ha struttura in doppia orditura in travi di legno con camera ventilata e manto in coppi "portoghese". La bussola di ingresso è realizzata con struttura in legno con vetrate a losanghe.

- **L'area esterna - Sub. 3 Particella 330** è area parzialmente lastricata in piano e parzialmente a

giardino. Lungo il perimetro dell'edificio è presente un ampio camminamento. Lo spazio lastricato a sud è attrezzato con sedute in legno e caminetto. Il camminamento pedonale che collega l'ingresso da via Holl all'unità residenziale è pavimentato con quadrotti di pietra a fughe parallele e presenta gradini per adattarsi al terreno.

- **L'unità residenziale - Sub. 3 Particella 330** è la porzione dell'edificio bifamiliare orientata a sud-est-nord completamente indipendente. È sviluppata su tre piani collegati internamente da una scala. L'ingresso principale avviene al piano terra attraverso la bussola di legno dove sono ricavati il pranzo-soggiorno con caminetto, la cucina separata da una parete di legno, un piccolo disimpegno con Wc. Al piano interrato è ricavato un ampio spazio con caminetto collegato attraverso una porta-finestra al cavedio dove si trova l'ingresso alla centrale termica, un bagno cieco con antibagno. Al piano primo sottotetto sono ricavati un disimpegno, due bagni, due camere, un ampio guardaroba e un pogggiolo.

- **Gli infissi** delle finestre, velux e portafinestre sono in legno con vetrocamera. La porta di ingresso non è blindata; le porte interne sono in legno. Le chiusure sono con avvolgibili in legno.

- **Le finiture**: il soffitto e le pareti interne risultano realizzate in tramezze di laterizio, intonacate e tinteggiate, ad esclusione della parete che divide la cucina dal soggiorno, già descritta. Non sono state rilevate tracce di umidità. I pavimenti sono in elementi ceramici nei quattro bagni, nella cucina, nella terrazza e nel piano interrato; in legno nel pranzo/soggiorno e nel primo piano; in marmo sulla scala; in pietra lavorata nelle pavimentazioni esterne. È presente il rivestimento nei bagni e per una fascia limitata in cucina (tra l'altezza del piano di cottura e i pensili).

- **Gli impianti**: l'impianto elettrico è sottotraccia con comandi a parete tradizionali; il quadro elettrico è installato nel garage. Sono presenti lampade d'emergenza. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a basamento installata nella centrale termica con distribuzione a radiatori tradizionali, come specificato nel punto *Caratteristiche energetiche dell'immobile*. L'impianto idrico è alimentato da rete pubblica. Nei quattro bagni (uno al P.T., due al I P. e uno al P.S.) la rubinetteria è a miscelatore, le cassette di raccolta acqua sono ad incasso; i sanitari sono in ceramica bianca non sospesi. È presente un rubinetto esterno vicino all'ingresso dell'appartamento. Sono stati realizzati tre caminetti: uno nel soggiorno, uno nel piano interrato e uno esterno nella terrazza a sud.

Lo scarico avviene nella rete pubblica.

Sono state reperite le certificazioni impiantistiche allegate al Certificato di Abitabilità del 2001 (*Allegati 9 Lotto 6*) e precisamente la dichiarazione del 14.02.01 della Ditta per l'impianto elettrico; la dichiarazione del 26.02.2001 della Ditta

per l'impianto di riscaldamento e idrico sanitario.

Si evidenzia la necessità di verificare l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative tecniche e di sicurezza.

L'altezza interna rilevata è al piano interrato 2,46 m c., al piano terra 2,55 m c. e al piano primo sottotetto massima sottotrave 2,72 m c. e minima 1,60/1,76 m c.

Le superfici interne utili risultanti sono le seguenti:

- al piano terra: pranzo/ soggiorno 33,75 m² c., cucina 8,29 m² c., disimpegno 2,00 m² c., w.c. 2,60 m² c., bussola 3,00 m² c., scala interna 3,87 m² c.;
- al piano primo: disimpegno 2,77 m² c., bagno 4,08 m² c., guardaroba 8,53 m² c., camera 9,39 m² c., camera 10,76 m² c., bagno 2,51 m² c., terrazza 6,27 m² c.;
- al piano interrato: c.d. taverna 32,70 m² c., disimpegno 1,00 m² c., w.c. 3,85 m² c., cavedio 2,52 m² c., ripostiglio/centrale termica 1,80 m² c.

Lo stato di conservazione richiede interventi generali di manutenzione sugli elementi di legno quali infissi, tapparelle e rivestimento esterno.

- **Il Garage Sub. 4 della Particella 330**: si sviluppa al piano interrato. È dotato di una basculante ad una anta con apertura comandabile a distanza con altezza minima per il passaggio sottostante pari a 1,92 m c. a causa della presenza della rampa. È dotato di una finestra con inferriata. Il pavimento è in elementi ceramici. L'impianto elettrico è sottotraccia. È stato ampliato senza autorizzazione e collegato direttamente all'unità residenziale.

L'altezza interna rilevata è 2,46 m c.

La superficie interna utile risultante è 27,80 m² c.

A-a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO

Il compendio immobiliare oggetto di stima comprende un complesso eretto su area identificata, alla data delle visure effettuate, catastalmente come segue (*Allegato 1 Lotto 6*):

- **C. T. - Catasto Terreni - Comune di Roana (H361), Provincia di Vicenza, Foglio 46, Particella 330**, Ente Urbano, Superficie (m²) are 07 ca 27.

Deriva da Tipo mappale 3SPC del 06.12.1999 n. 38019.1/1999, prot. n. VI0217262, in atti dal 31.08.2004, dalla fusione della Particella **330** di are 7.03, con le Particelle nn. **332** di are 0.08, **334** di are 0.05, **336** di are 0.07 e **337** di are 0.04, stesso foglio.

La situazione attuale deriva:

- **Particella 330** di are 7.03, E.U., deriva: dalla Part. **326** medesima superficie, Catasto, Comune e Foglio, per Tipo mappale del 30.12.1998 n. 8094.1/1998, in atti dall'08.01.1999; dalla unione della Part. **326** di are 4.43 con le Partt. **324** di are 01.45 e **329** di are 01.15, per Variazione geometrica del 30.12.1998 n. 8094.1/1998 in atti dall'08.01.1999.

Le Particelle citate derivano:

- la Part. **326** di are 4.43 deriva dalla Part. n. **232** di are 5.30, per Frazionamento del 30.12.1998 n. 8094.2/1998, in atti dall'08.01.1999, Partita 6587;
- la Part. **324** di are 1.45 deriva dalla Part. **225** di are 3.90 per Frazionamento del 30.12.1998 n. 8094.1/1998 in atti dall'08.01.1999; dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 31.12.1973, Partita 6587.
- la Part. **329** di are 1.15 deriva dalla Part. **249** di are 3.50 per Frazionamento del 30.12.1998 n. 8094.3/1998, in atti dall'08.01.1999, Partita 16811, variazione che ha soppresso la Part. 249 e variato la part. 328; dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 31.12.1973.
- Part. **332** di are 00.08 deriva dalla Part. **323** di are 02.41 per Frazionamento del 06.12.1999 n. 5463.1/1999, Partita 11316, variazione che ha soppresso la Part. 323 e variato la Part. 331; dalla Part. **225** di are 3.90, per Frazionamento del 30.12.1998 n. 8094.1/1998, in atti dall'08.01.1999, Partita 6587, variazione che ha soppresso la Part. 225 e variato le Partt. 324-325; dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 31.12.1973.
- Part. **334** di are 00.05 deriva dalla Part. **327** di are 00.87, per Frazionamento del 06.12.1999 n. 5463.2/1999, Partita 11316, variazione che ha soppresso la Part. 327 e variato la Part. 333; dalla Part. **232** di are 05.30, per Frazionamento del 30.12.1998 n. 8094.2/1998, in atti dall'08.01.1999, Partita 11316, variazione che ha soppresso la Part. 232 e variato la Part. 326; dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 31.12.1973, Partita 6587.
- la Part. **336** di are 00.07 e la Part. **337** di are 00.04 derivano dalla Part. **328** di are 2.35, per Frazionamento del 06.12.1999 n. 5463.3/1999, Partita 16811, variazione che ha soppresso la Part. 328 e variato le Partt. 335-337-336; dalla Part. **249** di are 3.50, per Frazionamento del 30.12.1998 n. 8094.3/1998, in atti dal 08.01.1999, Partita 16811, variazione che ha soppresso la Part. 249 e variato la Part. 329; dati derivanti dall'Impianto meccanografico del 31.12.1973.

Il compendio immobiliare oggetto di stima, alla data delle visure effettuate, risulta catastalmente come segue:

- C. F. – Catasto Fabbricati - Comune di Roana, Provincia di Vicenza, Foglio 46, Particella 330, Sub. 3, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7 vani, Sup. catastale Totale 172 m², Totale escluse aree scoperte 147 m²; Rendita Euro 668,81, Indirizzo via Holl, piano T-1-S1.

Deriva da Variazione di Aggiornamento planimetrico del 02.07.2020 n. 25882.1/2020 prot. n. VI0057923. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); di stadio: correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetrica n. e00078/2000.

La situazione attuale deriva da: Variazione di Aggiornamento planimetrico del 02.07.2020 n. 25881.1/2020 prot. n. VI0057922. Annotazioni: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n. 536202/2001; Variazione nel classamento del 27.11.2001 n. 10661.1/2001 prot. n. 536202; Costituzione del 11.01.2000 n. F00078.1/2000, Partita 1006681.

- C. F. – Catasto Fabbricati - Comune di Roana, Provincia di Vicenza Foglio 46, Particella 330, Sub. 4, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 38 m², Sup. catastale Totale 45 m², Rendita Euro 51,03, Indirizzo via Holl, piano S1.

Deriva da Variazione di Aggiornamento planimetrico del 02.07.2020 n. 25884.1/2020 prot. n. VI0057925. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); di stadio: correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetrica n. e00078/2000.

La situazione attuale deriva da: Variazione di Aggiornamento planimetrico del 02.07.2020 n. 25883.1/2020 prot. n. VI0057924. Annotazioni: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n. 536202/2001; Variazione nel classamento del 27.11.2001 n. 10661.1/2001 prot. n. 536202; Costituzione del 11.01.2000 n. F00078.1/2000, Partita 1006681.

Si riferisce riguardo alle planimetrie catastali:

- che riportano valori diversi da quelli concessionati e realizzati specificatamente le altezze del piano terra (2,70 m anziché 2,55 m c.) e del piano interrato (2,60 m anziché 2,45 m c.);
- che il muro che divide l'unità residenziale dal garage viene rappresentato diversamente nelle planimetrie catastali dei due subalterni;

- che non riportano le modifiche eseguite successivamente all'ultima concessione rilasciata, come verrà riportato specificatamente al punto *Regolarità edilizia e urbanistica - Abitabilità*.

CONFINI DI PROPRIETÀ

- L'area sulla quale insiste l'abitazione - Part. 330 Fg. 46 C.T. Comune di Roana (VI) risulta confinante a nord con Partt. 221, a sud e a est con via Holl e a ovest con Part. 435, salvis.

A-b) CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI, QUALI RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA, CON LE RISULTANZE CATASTALI E LO STATO DI FATTO

I dati catastali indicati nell'**Atto di pignoramento immobiliare n. 3854 Cron. Tribunale di Padova del 06.11.2020**, in forza della sentenza G.I.P. del Tribunale di Padova n. 229/2020 del 16.06.2020, depositata il 31.07.2020, provvisoriamente esecutiva e munita di formula esecutiva in data 18.09.2020 (*Allegato agli atti*), dei beni inerenti il **Lotto 6** sono riportati come segue:

- *Comune: Roana*

Oggetto: Abitazione di tipo civile in Via Holl piano T-1-S1, fg. 46, part. 330, sub. 3, catg. A/2, classe 5, vani 7, sup. cat. 172 mq, rend. €.668,81

Ditta: - proprietà 1/1

- *Comune: Roana*

Oggetto: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse in Via Holl piano S1, fg. 46, part. 330, sub. 4, catg. C/6, classe 4, cons. 38 mq, sup. cat. 45 mq, rend. €.51,03

Ditta: - proprietà 1/1

e i dati catastali indicati nella relativa **trascrizione presso la Direzione provinciale di Vicenza - Ufficio provinciale - Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Schio** in data **25.11.2020 ai nn. 10872 / 8066** (*Allegato agli atti*) sono conformi con i dati catastali presenti nella banca dati del catasto dell'Agenzia delle Entrate – Territorio di Padova e identificano correttamente il compendio immobiliare oggetto d'esecuzione. **L'Istanza di vendita datata 09.12.2020** riporta l'elenco degli immobili sottoposti ad esecuzione che corrisponde a quello del pignoramento.

Pertanto *vi è corrispondenza* degli elementi identificativi dei beni quali risultano dall'Atto di pignoramento e dall'Istanza di vendita con le risultanze catastali e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

A-c) STATO DI POSSESSO DEL BENE - INDIVIDUAZIONE LOTTI

DIRITTO VENDUTO

Piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare di

PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE DEI BENI PIGNORATI

I beni risultano di Piena ed esclusiva proprietà di

- la piena ed esclusiva proprietà *dei beni catastalmente identificate al C.F. Comune di Roana (VI), Fg. 46, Partt. 330/3 e 330/4*, è pervenuta a

a seguito di **Compravendita del 29.11.2004** n.

15311 rep. e n. 1473 Racc. notaio Doardo Carlo, registrato a Padova 2 il 10.12.2004 al n. 14299 serie 1T atti pubblici e trascritto al Servizio di pubblicità immobiliare di Schio, Direzione provinciale di Vicenza il 15.12.2004 ai nn. 14134 / 9972 da potere Soc

- la piena proprietà dei beni catastalmente identificati al *C.F. Comune di Roana (VI), Fg. 46, Partt. 330/1, 330/2, 330/3 e 330/4* è pervenuta alla Soc.

a seguito di **Atto di compravendita del 11.05.2001** n. 1282 Rep. notaio Rossi Elisabetta, registrato a Bassano del Grappa il 30.05.2001 al n. 1064 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Schio, il 30.05.2001 ai nn. 5862 / 4487 da potere Soc.

(Allegato 2 Lotto 6 e Allegato 5 Lotto 6).

- la piena proprietà dei beni catastalmente identificati al *C.F. Comune di Roana (VI), Fg. 46, Partt. 330/1, 330/2, 330/3 e 330/4* è pervenuta alla Soc.

a) per averli edificati

a seguito del PdL "Holl" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Roana in data 28.08.1996 n. 79 convenzionato tra i vari proprietari e il Comune di Roana con atto del notaio Giancarlo Muraro in date 10.12.1996 e 12.12.1996, repertori nn. 82177 e 82193, registrato a Thiene il 30.12.1996 al n. 1222, serie 2 V, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Schio in data 08.01.1997 ai nn. 138/101;

b) per aver acquisito il diritto di proprietà a seguito dei seguenti titoli di provenienza:

- I) La piena ed assoluta proprietà dell'immobile identificato al C.T., *Comune di Roana (VI) Sez. B, Fg. 10, Mapp. 249 (ex 68/af) di are 3.50* (area in zona residenziale C/2 edificabile solo previa approvazione di PdL convenzionata) con atto di **Compravendita del 16.02.1985** n. 47125 Rep. notaio Giancarlo Muraro di Thiene (VI), registrato a Thiene (VI) il 06.03.1985 al n. 554 Ser. II, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Schio, il 11.03.1985 ai nn. 1246 / 997 da potere Signori:

-
-
-
-
-

- II) con atto di **Compravendita del 18.12.1973** n. 22041 Rep. notaio Giancarlo Muraro di Breganze, registrato a Thiene (VI) il 24.12.1973 al n. 7257 vol. 104/II°, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Schio, il 08.01.1974 ai nn. 257 / 243

II-a) la piena ed assoluta proprietà dell'immobile identificato al C.T., *Comune di Roana (VI) Sez. B, Fg. 10, Mapp. 159 (ex 159/a), 217 (ex 159/b), 224, 225, 68 (ex 68/a), 231 (ex 69/f), 232 (ex 68/g), 164 (ex 164/a-68 s e T), 235 (ex 68/n-164/e), 236 di totale are 69.38*, da potere Signori:

-
-
-
-
-
-
-

II-b) la piena ed assoluta proprietà dell'immobile identificato al C.T., *Comune di Roana (VI) Sez. B, Fg. 10, Mapp. 215 (ex 200/f) di are 3.10* da potere Signori

Con l'atto a favore dei mappali compravenduti e contro i mappali n. 159/c-68/h-68/b-68/e-68/ac stessa sezione e foglio e Comune viene costituita una servitù di passaggio su di una fascia di terreno della larghezza di ml. 4 destinata e vincolata a strada come già esistente, onde poter accedere dai fondi compravenduti alla strada statale Pedemontana-Costo.

Pertanto sussiste la regolarità e la continuità delle trascrizioni nel ventennio del compendio

immobiliare.

STATO DI POSSESSO DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI

Il compendio al momento del sopralluogo risultava arredato e utilizzato come casa di vacanza. Dalla verifica effettuata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Padova – U.T. di Padova 1 n. 0131935 Prot. del 22.09.2021 Reg. Ufficiale non sussiste alcuna registrazione avente ad oggetto contratti di locazione, comodato o altro opponibili alla procedura esecutiva riguardante il compendio sito nel Comune di Roana (VI) (*Allegato 6*).

INDIVIDUAZIONE LOTTI

La sottoscritta ritiene opportuno procedere alla vendita del Lotto 6 come proposto essendo costituito da una unità abitativa non facilmente divisibile per tipologia e dimensione.

A-d/e) REGIME PATRIMONIALE - ESISTENZA DI FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Dall'Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (*Allegato agli atti*), dell'anno 1989, Parte II, Serie A, N. 2, rilasciato in data 12.03.2014 dalla Città di Piove di Sacco (PD), risulta che in data 05.03.1989

hanno contratto matrimonio e gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni** ai sensi dell'art. 162, 2 comma del C.C. Con atto in data 13.05.2009 n. 31592 a rogito del notaio dott. Nicoletta Spina del distretto di Padova gli sposi hanno costituito fondo patrimoniale.

L'Estratto per riassunto dai registri degli Atti di matrimonio rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Piove di Sacco (PD) in data 15.11.2021 conferma l'Estratto rilasciato in data 12.03.2014 citato (*Allegato 7*).

VINCOLI E ONERI DI CARATTERE CONDOMINIALE

Sono presenti vincoli di carattere condominiale trattandosi di porzione di edificio bifamiliare di tipologia a schiera in sequenza, con strutture in comune.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI A CARICO – VERIFICA VENTENNALE

Dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria RR.II di Padova risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni (*Allegati agli atti e Allegato 2 Lotto 6*):

- TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Nota di Trascrizione del 25.11.2020 – 10872 Reg. Gen. / 8066 Reg. Part. - Atto Giudiziario – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*Allegato agli atti*)

Ufficio provinciale di Vicenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio - Atto Giudiziario del 06.11.2020, Rep. n. 3854, Ufficiale giudiziario di Padova, c.f. 80015080288. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva (per il Lotto 6, Comune di Roana, C.F., Fg. 46, Part. 330/3, 330/4).

Richiedente

Soggetto a favore:

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro:

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

- Nota di Trascrizione del 25.05.2009 – 5385 Reg. Gen. / 3738 Reg. Part. - Costituzione di Fondo patrimoniale (*Allegato 2 Lotto 6*)

Ufficio provinciale di Vicenza - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Schio

Atto notarile pubblico del 13.05.2009, Rep. n. 31592/6151, notaio Nicoletta Spina di Padova. Gravante sugli immobili al C.F. Comune di Roana (VI), Fg. 46, Partt. 330/3, 33/4.

Soggetto a favore, in qualità di “altra qualifica”: 1)

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

2)

per il diritto

di proprietà per la quota indivisa di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Soggetto contro:

per il diritto per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Sezione D: Il sig. _____ con il consenso del coniuge _____ riservandone la Piena ed esclusiva proprietà, costituisce e conferisce in Fondo patrimoniale, destinandoli - ai sensi e per gli

effetti di cui agli artt. 167 e ss. Cod. Civ. - a far fronte ai bisogni della famiglia, i seguenti immobili: 1) porzione di fabbricato sita in Comune di Roana (VI), in via Holl [omissis] L'amministrazione di quanto costituito in Fondo patrimoniale sarà regolata dall'art. 168, ultimo comma del Codice Civile. Le parti convengono che, in deroga a quanto previsto dell'art. 169 C.C., i beni con quest'atto costituiti in Fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati e comunque vincolati, con il consenso di entrambi i coniugi senza autorizzazione giudiziale, anche in presenza di figli minori.

Annotazioni:

1) presentata il 09.05.2017 ai nn 4481/475, Servizio di P.I. di Padova - Atto giudiziario del 16.04.2017 n. rep. 986 Tribunale di Padova, c.f. 80024820286, **inefficacia relativa nei confronti di** . Formalità di riferimento alla Trascrizione n. R.P. 10634 del 19.05.2009. Nella Sezione D è riportato che *il soggetto beneficiario della sentenza n. 986/2017, nonché parte attrice, è la società (Allegato 2)*

2) presentata il 17.11.2017 ai nn. 11553/1351, Servizio di P.I. di Padova - Atto giudiziario del 02.05.2017 n. rep. 4922/2014 Tribunale ordinario di Padova, c.f. 80024820286, **inefficacia relativa nei confronti di Banca Patavina Credito Cooperativo di Sant'Elena e Piove di Sacco (Padova) Soc. Coop.** Formalità di riferimento Servizio di PI di Padova Trascrizione n. R.P. 10634 del 19.05.2009. Richiedente avv. Luca Filipponi di Padova. Trattasi di immobili non inclusi nel Lotto 6 (*Allegato 2*)

- Nota di Trascrizione del 15.05.2014 – 3890 Reg. Gen. / 3055 Reg. Part. - Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione (Allegato 2 Lotto 6)

Direzione provinciale di Vicenza - Uff. Provinciale - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Schio.

Domanda giudiziale del 24.04.2014 n. rep. 2 Tribunale di Padova, c.f. 80024820286 - Revoca atti soggetti a trascrizione.

Richiedente:

Gravante sugli immobili C.F. Comune di Roana, Fg. 46, Partt. 330/3, 33/4.

Soggetto a favore: per il diritto di proprietà.

Soggetti contro: 1) per il diritto

di proprietà; 2)

per il diritto di proprietà.

Sezione D: Si chiede l'inefficacia nei confronti di _____ e comunque la revoca ex art. 2901 C.C. dell'Atto di costituzione di Fondo Patrimoniale ai rogiti del notaio Nicoletta Spina di data 13.05.2009 rep. 31592/6151, trascritto il 25.05.2009 ai nn. 5385/3718.

- Nota di Trascrizione del 23.05.2014 – 4093 Reg. Gen. / 3199 Reg. Part. - Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione (Allegato 2 Lotto 6)

Direzione provinciale di Vicenza - Uff. provinciale - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Schio.

Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione.

Richiedente avv. Luca Filipponi di Padova.

Gravante sugli immobili: C.F. Comune di Roana, Fg. 46, Partt. 330/3, 33/4.

Soggetto a favore: Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco (PD), Soc. Coop. con sede a Piove di Sacco (PD), c.f. 00311340285.

Soggetti contro: 1)

2)

- ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Nota di Iscrizione del 30.05.2001 – 5864 Reg. Gen. / 866 Reg. Part. - Ipoteca Volontaria – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Allegato 2 Lotto 6)

Ufficio provinciale di Vicenza - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Schio (VI)

Atto notarile pubblico del 11.05.2001 n. Rep. 1284 notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa (VI).

Ipoteca volontaria derivante da Cessione a garanzia di mutuo fondiario, Capitale 550.000,00 €, Totale 825.000,00 €, durata 10 anni e 1 mese.

Gravante sugli immobili C.F. Comune di Roana, Fg. 46, Partt. 330/3, 330/4.

Soggetto a favore: società

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro:

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

- Nota di Iscrizione del 22.04.2014 – 3246 Reg. Gen. / 383 Reg. Part. - Ipoteca Giudiziale – DECRETO INGIUNTIVO (Allegato agli atti)

Direzione provinciale di Vicenza - Uff. provinciale - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare di Schio.

Atto giudiziario del 18.04.2014 n. rep. 3866/2014 Tribunale di Padova c.f. 80024820286.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo, Capitale € 2.999.898,33, Totale € 1.500.000,00

Richiedente avv. Luca Filipponi di Padova.

Gravante sugli immobili: C.F., Comune di Roana (VI), Fg. 46, Partt. 330/3 e 330/4).

Soggetto a favore: "Banca di Credito Cooperativo di Piove di Sacco (PD) - Soc. Coop." con sede a Piove di Sacco (PD), c.f. 00311340285 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Soggetto contro:

per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1.

Sezione D: si attesta che la presente nota è effettuata in estensione della nota di iscrizione presentata presso l'Ufficio provinciale di Padova in data 22.04.2014, come da duplicato di quietanza che si deposita unitamente alla presente nota.

ULTERIORI VINCOLI OPPONIBILI ALLA PROCEDURA

Non sono stati rilevati vincoli di diritto pubblico che possano implicare cause di prelazione.

A-f) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE - VERIFICA ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA - ABITABILITÀ

Dalla ricerca effettuata nell'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Roana (VI) sono state reperite le seguenti pratiche (*Allegati 9 Lotto 6*):

- **Convenzione di lottizzazione** autenticata nelle firme in data 10.12.1996 e 12.12.1996 dal notaio Giancarlo Muraro di Asiago, rep. nn. 82117 e 82193, registrata a Thiene il 30.12.1996 al n. 1222 Serie II e trascritta a Schio il 08.01.1997 ai nn. 138/101 (*Allegato 9A Lotto 6*)

La Soc.

e altri, indicati come "Ditta lottizzante", in qualità di proprietari e titolari del diritto di edificazione delle aree interessate dal PdL si impegnano a dare esecuzione al PdL in conformità agli elaborati del progetto approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Roana

(VI), c.f. 00256400243, e ad eseguire le opere di urbanizzazione elencate.

L'edificio oggetto della presente relazione è stato costruito in base a:

- **Concessione Edilizia n. 01/98 prot. 3470** rilasciata dal Comune di Roana il 30.04.1998 (*Allegato 9B Lotto6*)

Rilasciata alla Soc. a seguito dell'istanza del 30.12.1997 prot. n. 109 del 08.01.1998 e successiva integrazione del 28.01.1998 n. 681 per la costruzione di edificio residenziale plurifamiliare - **Lotto A11 - Lottizzazione Holl**. Viene fatto riferimento alla Convenzione n. 82.177 e 82.193 di rep rispettivamente del 10.12.1996 e 12.12.1996 notaio G. Muraro di Asiago registrato a Thiene il 30.12.1996 al n. 1222 serie 2 e trascritto a Schio il 08.01.1997 ai nn. 138 R.G. / 101 R.P.

- **Concessione Edilizia n. 274/00 prot. n. 9551/7268**, rilasciata dal Comune di Roana il 21.11.2000 (*Allegato 9C Lotto 6*)

Rilasciata alla Soc. a seguito dell'istanza del 05.09.2000 n. 7268 e successiva integrazione presentata il 17.10.00 al n. 7268 prot. per la concessione per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare - **Lotto A/7 (ex A/11) Lottizzazione Holl**, sull'area al Fg. 46, Mapp. n. 225 - 232 via Holl. Progettista arch. Vescovi Enrico di Asiago (VI). Concessione edilizia rilasciata a titolo gratuito non comportando aumenti di superficie e/o volume complessivi.

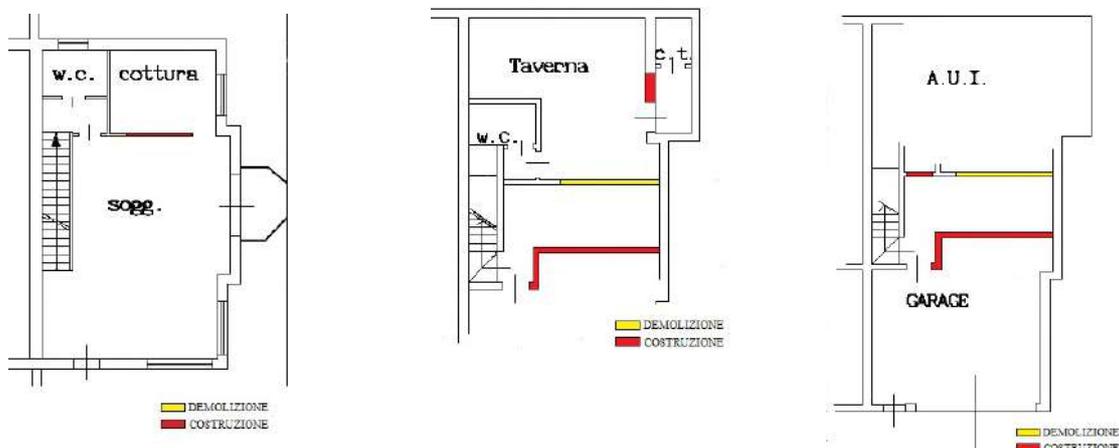
- **Abitabilità** rilasciata dal Comune di Roana in data 19.03.2001, Prot. n. 1963/1737 (*Allegato 9D Lotto6*)

La domanda n. 1737 prot. è stata presentata il 06.03.2001 dalla Soc. per il fabbricato sito in via Holl sul Mapp. 225-232 al Foglio 46, Sez. Unica, composto da n. 3 piani, n. 2 appartamenti e n. 23 vani più accessori. I lavori sono stati dichiarati iniziati in data 20.07.1998 e ultimati in data 20.02.2001.

Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità - opere interne - rispetto allo stato concessionato che non modificano la sagoma e il prospetto. A mero titolo esemplificativo, si riporta quanto segue:

- al piano terra è stato realizzato un divisorio in legno tra il soggiorno e l'angolo cottura con porta a scorrere;
- al piano interrato è stato parzialmente demolito il muro che divide la c.d. taverna dal garage ed è stato costruito un altro divisorio alla partenza delle scale con porta non REI che ha diminuito la superficie del Garage; è stato ridotto il varco del muro che divide la Taverna dal cavedio;

- al piano primo sottotetto non è stata realizzata la controsoffittatura prevista.



Immagini: piante catastali con riportate a mero titolo esemplificativo alcune delle difformità citate.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 18489 prot. del 26.10.2021, rilasciato dal Comune di Roana (VI) il 26.10.2021, che consta di una facciata, (*Allegato 4 Lotto 6*) certifica che il Mappale 330 al Foglio 46 è **Zona Omogenea Territoriale P.L.51** - Porzione insistente nella zona per intero. Precisa che nelle NTO del Piano degli Interventi, le zone territoriali e i vincoli risultano normati dai Piani urbanistici attuativi: art. 64.

Visto il P.A.T., ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 704 del 02.05.2012 e pubblicata sul BUR del 22.05.2012; precisato che il PAT, come ribadito dall'art. 4 delle Norme Tecniche, "non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non costituisce vincoli di localizzazione preordinati all'esproprio"; certifica che il mappale 330 del foglio 46 ricade all'interno **dell'area di urbanizzazione consolidata** (art. 15 delle Norme Tecniche).

Vista la Variante 1[^] del P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/2017, approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 24 del 23.05.2019, certifica che il mappale suddetto ricade all'interno dell'ambito di **urbanizzazione consolidata** (art. 2 L.R. 14/2017).

Ricorda che l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del presente atto, ove in contrasto con le previsioni stesse.

A-g) VERIFICA SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETÀ O

DI ALTRI DIRITTI REALI CON SOGGETTI ESTRANEI

Non sono emersi diritti di proprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei.

A-h) CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI EDILIZI

L'edificio oggetto della presente relazione è stato costruito in base alla **Convenzione di lottizzazione** con il Comune di Roana (VI), autenticata nelle firme in data 10.12.1996 e 12.12.1996 dal notaio Giancarlo Muraro di Asiago, rep. nn. 82117 e 82193, registrata a Thiene il 30.12.1996 al n. 1222 Serie II e trascritta a Schio il 08.01.1997 ai nn. 138/101 (*Allegato 9A Lotto 6*) e alla **C.E. n. 01/98 prot. 3470** rilasciata dal Comune di Roana il 30.04.1998 (*Allegato 9B Lotto 6*), **C.E. in variante n. 274/00 prot. n. 9551/7268** rilasciata dal Comune di Roana il 21.11.2000 (*Allegato 9C Lotto 6*). È stata rilasciata dal Comune di Roana l'**Abitabilità** il 19.03.2001, Prot. n. 1963/1737 (*Allegato 9D Lotto 6*).

Pertanto l'edificio residenziale non risulta edificato abusivamente.

Sono state riscontrate difformità come specificatamente elencate nel paragrafo precedente *Regolarità edilizia e urbanistica - Abitabilità*.

Per le difformità che non risultano sanabili si deve procedere al ripristino della situazione concessionata e quindi è necessario procedere alle seguenti lavorazioni:

- realizzazione del controsoffitto previsto con fornitura e posa di cartongesso di superficie 28 m² c. ispezionabile. Compresi i ponteggi e la rasatura, la tinteggiatura, la pulizia finale e il trasporto del materiale di risulta a discarica autorizzata, le prove e i collaudi se previsti, assistenze e ogni altro onere e magistero non specificatamente menzionato ma necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Si stima equo un costo pari a complessivi **1.540,00 €**.
- fornitura e posa di una porta REI 60 tra il garage e l'appartamento. Compreso smontaggio di quella esistente. Si considera equo un costo pari a complessivi **750,00 €**.

Per la sanabilità, dopo il confronto con la responsabile dell'Edilizia privata del Comune di Roana (VI), deve essere presentata SCIA in sanatoria nella quale si devono indicare tutte le difformità riscontrate, compresa la mancata realizzazione del controsoffitto e l'indicazione dei tre caminetti (per i quali l'ultima C.E. riportata solo le canne fumarie). Si riferisce che si deve indicare la zona "sottratta" al garage non come taverna ma come accessorio (cantina, ripostiglio, ecc.) avendo altezza inferiore a 2,40 m. La pratica ha un costo presunto per diritti 100,00 €, per sanzione 1.000,00 € e per onorario del tecnico incaricato alla sua redazione e presentazione 1.000,00 € c., per

un totale stimato pari a complessivi **2.100,00 €**.

È necessario presentare la Variazione catastale dei due subalterni aggiornando la loro planimetria (vedasi anche quanto riportato nel punto *Identificazione catastale del lotto*), per un totale stimato, comprensivo del tecnico incaricato alla sua redazione e presentazione, pari a complessivi **950,00 €**.

Riassumendo, il costo complessivo stimato equo per eliminare e/o sanare le difformità riscontrate è pari a:

$$1.540,00 + 750,00 + 2.100,00 + 950,00 = \mathbf{5.340,00 \text{ €}}$$

A-i) IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Trattasi di edificio bifamiliare per il quale non risultano siano state concordate spese da effettuare nelle parti comuni.

A-I) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

CARATTERISTICHE ENERGETICHE DELL'IMMOBILE

Non si allegano attestati di prestazione energetica come da Provvedimento del 14.04.2016 dei Giudici della prima sezione del Tribunale Ordinario di Padova.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a basamento installata nella centrale termica marca Riello, modello Domus KW 24 a tiraggio naturale del 2001 che serve per la produzione di acqua calda sanitaria e per la climatizzazione invernale (potenza utile nominale Pn 25.80 kW). È alimentata a gas metano con generatore a combustione. La distribuzione del riscaldamento avviene tramite corpi radianti del tipo tradizionale (tubolari e/o scaldasalviette e/o platella). La regolazione del singolo ambiente di zona avviene tramite termostato con controllo on-off.

Durante il sopralluogo è stato visionato il Libretto di impianto (*Allegato 8 Lotto 6*) compilato in data 03.06.2019. Si ritiene necessario prima della messa in funzione, provvedere a far effettuare una verifica da parte di una Ditta specializzata del buon funzionamento e della rispondenza alle normative vigenti.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La valutazione del compendio avviene mediante il metodo di stima diretto comparativo che permette di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili compravenduti e sulla base dei prezzi medi di mercato.

I valori di mercato sono stati ricavati consultando operatori del settore quali agenzie immobiliari e liberi professionisti e considerando unità confrontabili sotto il profilo del segmento di mercato, destinazione, tipologia, dimensione, siti nella stessa zona o in zone analoghe comparabili.

La stima del valore tiene conto di tutti gli aspetti fin d'ora elencati, compresi quindi quelli strutturali e tipologici, della collocazione geografica, del contesto urbanistico, della destinazione, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, del grado di accessibilità, della dotazione di infrastrutture, dei vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, etc.

Nella determinazione del valore del bene pignorato si è tenuto conto della situazione del mercato immobiliare. Come da quesito la sottoscritta ha cercato di risalire al valore unitario della zona dai risultati delle vendite giudiziali già avvenute sulla base delle informazioni fornite da Astalegale.

Si ritiene congruo adottare una valutazione prudentiale che determina il valore unitario riportato nella tabella del punto successivo *Stima del valore del Lotto*, comprensivo dell'incidenza dell'area esterna. Tale valore tiene conto anche dell'eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione. Nel prezzo finale si considera l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e dei costi da sostenere per eliminare e/o sanare le difformità rilevate.

Le superfici sono state ricavate graficamente dagli elaborati grafici con relative approssimazioni e arrotondamenti e verificate a campione durante il sopralluogo. Le consistenze indicate e le analisi compiute sono espresse al fine di pervenire ad un giudizio di stima. Come da consuetudine del settore immobiliare, il bene deve essere inteso, ai fini commerciali, offerto a corpo e non a misura.

STIMA DEL VALORE DEL LOTTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, pur applicando il concetto di assegnazione del valore a corpo e non a misura, si riporta, per una maggiore comprensione dei dati di riferimento utilizzati per procedere alla stima, la tabella che segue, con il calcolo della superficie commerciale, i valori al metro quadro, le opportune correzioni e il valore complessivo del Lotto 6 come da quesito riportato nel Verbale di giuramento dell'esperto in conformità al modello predisposto dai Giudici dell'Esecuzione della I sezione civile del Tribunale di Padova.

| LOTTO 6 | | | | | | |
|---|---------|--|--------|--|--|--------------------|
| porzione di fabbricato residenziale bifamiliare del tipo a schiera con scoperto esclusivo e garage via Holl, Roana (VI) | | | | | | |
| Zona | | Superficie ⁽¹⁾ m ² | Coeff. | Superficie totale ponderata m ² | Valore Unitario €/m ² | Valore Totale € |
| Appartamento | PT | 56,49 | 1,00 | 56,49 | | |
| | IP | 56,49 | 1,00 | 56,49 | | |
| | Balcone | 7,84 | 0,50 | 3,92 | | |
| | PS | 33,32 | 0,70 | 23,32 | | |
| Garage | PS | 34,45 | 0,60 | 20,67 | | |
| C.T. | PS | 2,55 | 0,50 | 1,27 | | |
| Totale | | | | 162,16 | 2.050,00 | 332.428,00 |
| Riduzione del valore di mercato del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene | | | | | | 49.864,20 |
| costo complessivo stimato equo per eliminare e/o sanare le difformità riscontrate | | | | | | 5.340,00 |
| Valore Lotto al netto delle detrazioni | | | | | | 277.223,80 |

⁽¹⁾ La Superficie è quella coperta calpestabile, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 i Coefficienti vengono applicati per ottenere la Superficie totale ponderata.

Il valore del Lotto 6 arrotondato è pari a 277.000,00 € (Euro duecentosettantasettemila/00).

ALLEGATI - LOTTO 6

La documentazione reperita riporta in ogni Relazione di stima la stessa numerazione seguita dal numero del Lotto nel caso in cui faccia riferimento allo specifico compendio immobiliare:

- All. 1 Lotto 6 Visure catastali
- All. 2 Ispezioni ipotecarie
- All. 2 Lotto 6 Ispezioni ipotecarie
- All. 3 Lotto 6 Documentazione fotografica - sopralluogo del 09.09.2021
- All. 4 Lotto 6 CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 5 Lotto 6 Atto di compravendita del 11.05.2001 n. 1282 Rep. notaio E. Rossi
- All. 6 Ag. delle Entrate U.T. di Padova 1 n. 0131935 Prot. del 22.09.2021 Reg. Uff.
- All. 7 Estratto per riassunto dai registri degli Atti di matrimonio del 15.11.2021
- All. 8 Lotto 6 Libretto di impianto - caldaia
- All. 9 Lotto 6 Pratiche edilizie:
 - All. 9A Lotto 6 Convenzione di Lottizzazione del 1996
 - All. 9B Lotto 6 C.E. n. 01/98 prot. 3470 del 30.04.1998
 - All. 9C Lotto 6 C.E. n. 274/00 prot. 9551/7268 del 21.11.2000
 - All. 9D Lotto 6 Abitabilità del 19.03.2001, prot. 1963/1737
- All. 11 Lotto 6 Scheda riassuntiva
- All. 12 Ricevute invio copia della Perizia di stima