

ORIGINALE

TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 23/2013

Promossa da

RIGOTTO ELIO

Contro

 ASTALEGALE.NET

Oggetto:

RELAZIONE DI RISPOSTA AI QUESITI

DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. SILVANO COLBACCHINI

Consulente d'ufficio

arch. Michele Sette – via Trieste, 14 – Bassano del Grappa (VI)

t./f. 0424512050 – m. 3385291020 – mail michelesette@alice.it – pec michele.sette@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BASSANO DEL GRAPPA

Ill.mo Sig. G.I. Dott. Silvano Colbacchini

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 23/2013 R.G.

Promossa da

RIGOTTO ELIO – avv. Bellotti Alessandro

contro

Consulente d'ufficio: arch. Michele Sette

Premesso:

- che con ordinanza di V.S. il sottoscritto arch. Michele Sette nato a Bassano del Grappa il 30.09.1958 iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 652, con studio in via Trieste n. 14 in Bassano del Grappa è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva in epigrafe;

- che nell'udienza del 24.07.2013 ha prestato giuramento di rito nelle mani di V.S.;

- che allo scrivente sono stati formulati i seguenti quesiti:

“Letti gli atti, visitati gli immobili pignorati, compiute le opportune ispezioni e verifiche catastali e ipotecarie, proceda l'esperto:

1) all'identificazione dei beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali, accertando la corrispondenza degli elementi identificativi di tali beni con i dati indicati nell'atto di pignoramento;

2) alla sommaria descrizione dei beni;

3) all'accertamento dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale gli immobili sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati prima della trascrizione

del pignoramento, specificando, in tale ipotesi, l'importo del canone e se lo stesso sia o meno inferiore ad un terzo del giusto prezzo valutato al momento del pignoramento;

4) all'identificazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, riportando, per ciascuna partita, data, numeri di R.G. e R.P. e nominativi a favore e contro;

5) all'accertamento dell'esistenza di vincoli ed oneri gravanti sui beni, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, provvedendo in particolare ad accertare presso gli uffici comunali l'esistenza di convenzioni di cessione di cubatura o di altri atti di asservimento urbanistico ed a segnalare eventuali limitazioni d'uso, tra cui in particolare quelle derivanti da altrui diritti di servitù uso ed abitazione, rilevabili dagli atti di provenienza, nonché procurando, ove risultino trascrizioni, anteriori al pignoramento, di domande giudiziali, ovvero domande di assegnazione della casa coniugale, copia rispettivamente, dell'atto introduttivo del giudizio e del provvedimento definitivo eventualmente emesso e del provvedimento di assegnazione;

6) all'accertamento, in caso di unità immobiliare compresa in edificio costituito in condominio, degli oneri di natura condominiale relativi agli ultimi due esercizi;

7) all'indicazione, in caso di beni in comproprietà, delle generalità e residenza dei comproprietari diversi dall'esecutato;

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;

9) all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica e dell'atto di provenienza del bene;

10) alla valutazione dei beni pignorati, procedendo, se del caso, alla formazione di più lotti, tenendo conto, in caso di comproprietà, del valore della quota pignorata e/o, in caso di usufrutto od altri diritti reali gravanti sui beni, del valore di tali diritti.

Si fa presente che, ove l'accesso all'interno dell'immobile non sia possibile a causa del rifiuto frapposto dal debitore ovvero dell'irreperibilità dello stesso, il perito,

previo, nel primo caso, avvertimento al debitore che comportamenti ostruzionistici potrebbero portare all'immediata emissione di provvedimento di liberazione del bene, ovvero alla revoca dell'autorizzazione a risiedere nell'immobile sino al momento dell'aggiudicazione, ovvero ancora alla nomina di altra persona in sostituzione del debitore in qualità di custode del bene, notizierà della cosa questo Giudice al fine dell'adozione degli opportuni provvedimenti, dimettendo la prova della raccomandata inviata al medesimo debitore al fine di avvisarlo del giorno fissato per l'accesso.

Provveda inoltre l'esperto:

- 1) a redigere per ogni lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo con i seguenti dati: l'identificazione del bene (sia quella attuale che quella, eventualmente diversa, contenuta nell'atto di pignoramento), diritto venduto (proprietà, usufrutto, etc..), consistenza dello stesso (intero e quota), tipologia ed ubicazione del bene, prezzo base;
- 2) ad allegare alla relazione fotografie e planimetrie dei beni;
- 3) a depositare l'elaborato in originale, nonché CD-R contenente la relazione e le fotografie ad essa allegate;
- 4) ad inviare copia della relazione ai creditori procedenti ed al debitore esecutato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o elettronica, con l'avvertimento che, ove alcuna delle parti abbia ad inviargli, entro 15 giorni prima dell'udienza sopra menzionata, note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza medesima senza ulteriore avviso;

Provveda infine l'esperto, prima di ogni altra attività:

- 1) a controllare la completezza della documentazione presentata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567, comma 2°, c.p.c., segnalando, entro 30 giorni dalla data odierna, l'eventuale incompletezza o inidoneità della medesima documentazione;
- 2) a segnalare nel medesimo termine se l'immobile è occupato da terzi con la precisazione che nessuna comunicazione è dovuta ove la documentazione sia completa e l'immobile libero.”

- Che sono state fatte delle operazioni preliminari e cioè:

- a) verifica presso l'Ufficio Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia - del Comune di Rossano Veneto (VI);
- b) verifica presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza Ufficio Provinciale di Vicenza – sezione staccata di Bassano del Grappa;
- c) verifica allo sportello dell'Agenzia del Territorio di Vicenza – Ufficio del Territorio di Vicenza;
- d) acquisizione atto di provenienza dei beni presso lo studio Notaio Todescan Alessandro di Bassano del Grappa (VI);

- che in data 01.08.2013 è stata inviata raccomandata A.R. al sig. -----
quale richiesta di accesso agli immobili pignorati con preghiera di essere contattato per fissare appuntamento al fine di poter accedere agli immobili oggetto di pignoramento;

- che lo stesso esecutato si metteva in contatto telefonico con lo scrivente concordando il sopralluogo per il giorno 14.11.2013;

- che un primo sopralluogo è stato effettuato autonomamente dallo scrivente in data 14.11.2013 alla presenza dell'esecutato e un secondo in data 21.11.2013.

Tutto ciò premesso, espone il risultato delle proprie operazioni di perizia, suddividendo il tutto in:

1. Identificazione, ubicazione dei beni immobili.
2. Caratteristiche sommarie degli immobili.
3. Situazione catastale.
4. Verifica all'Ufficio Urbanistica del Comune di Rossano Veneto (VI).
5. Normativa urbanistica.

6. Iscrizioni e trascrizioni.
7. Valutazioni dei beni.
8. Titolo di provenienza.
9. Utilizzo degli immobili.
10. Esistenza di vincoli e oneri gravanti.
11. Prospetto riepilogativo.



1. IDENTIFICAZIONE - UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare sono identificati così come segue:

Comune di Rossano Veneto – (Codice H580) – Catasto Fabbricati

- **Foglio 5 – Particella 2085 – sub 1** – Via Ca' Vico n. 6 – Piano S1-T-1 – Categoria A/7 – Classe 3 – Consistenza vani 12 – rendita catastale Euro 1.394,43;

- **Foglio 5 – Particella 2085 – sub 2** – Via Ca' Vico n. 6 – Piano T – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 46 m² – rendita catastale Euro 73,65;

Trattasi di abitazione unifamiliare con area scoperta esclusiva (**sub 1**) distribuita su tre piani, dei quali uno interrato e relativa rimessa (**sub 2**).

L'ingresso è da via Ca' Vico al civico n. 6 (lato destro con senso di percorrenza est-ovest), attraverso due cancelli, uno pedonale e un secondo carraio.

Gli immobili si trovano a circa 1300 mt. dal municipio del comune di Rossano Veneto sito in Piazza G. Marconi.

Sono raggiungibili, partendo dal centro del comune di Rossano Veneto identificabile con la sede comunale, dirigendosi in direzione sud percorrendo per circa 1300 metri via Salute (Strada Provinciale n. 56); superati la rotonda e il primo impianto semaforico, si raggiunge il secondo impianto semaforico; si prosegue quindi in direzione ovest imboccando così via Ca' Vico. L'immobile è identificabile con la seconda casa sulla destra secondo il senso di percorrenza est-ovest.

2) CARATTERISTICHE SOMMARIE DEGLI IMMOBILI

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati

- **Foglio 5 – Particella 2085 – sub 1** – Via Ca' Vico n. 6 – Piano S1–T–1

- **Foglio 5 – Particella 2085 – sub 2** – Via Ca' Vico n. 6 – Piano T

Trattasi di abitazione unifamiliare (sub 1) distribuita su tre piani dei quali uno interrato comprensiva di rimessa (sub 2) posizionata al piano terra. L'accesso è consentito da sud lungo via Ca' Vico attraverso un cancello scorrevole (carraio e pedonale) che da' accesso ad un'area di sosta carrabile in ghiaio dalla quale è possibile procedere attraverso due aperture sulla recinzione realizzate per ricavare i due accessi pedonale e carraio (momentaneamente privi di cancelli). Si attraversa così l'area scoperta del fabbricato percorrendo o un marciapiede in cls o un'area in ghiaio che permette l'accesso alla rimessa. Un marciapiede lavorato con pavimentazione in marmo ad opera incerta perimetra l'intero fabbricato; la stessa lavorazione è presente anche nel portico sul quale aggettano i due piani fuori terra del fabbricato (il secondo attraverso una terrazza). La restante area scoperta risulta prevalente occupata dal giardino definito lungo il lato sud da una recinzione con muretto in cls e sovrastante ringhiera metallica zincata, a nord da recinzione in maglia metallica mascherata da una siepe, a nord il confine non risulta definito da recinzioni mentre ad est trova spazio un fabbricato in aderenza completato da una recinzione con muratura in sasso a vista.

Dal portico si accede al fabbricato ove al piano terra trovano spazio una cucina, una zona giorno costituita da soggiorno, pranzo e salotto, un corridoio di distribuzione che conduce alla rimessa, ad un w.c. e alla lavanderia-centrale termica. Al piano primo si trovano due camere, due bagni, un guardaroba, una cabina-armadio e un corridoio di distribuzione. Infine il piano interrato è costituito da uno spazioso ripostiglio, un locale di disbrigo, una cantina e un servizio igienico.

Nel suo complesso il fabbricato ha struttura portante verticale fuori terra in pilastri in cls e laterizi con intercapedine isolante, muratura interrata in cls, solai in latero-cemento, copertura a due falde in legno con rivestimento in coppi opportunamente

coibentata e ventilata, grondaie e pluviali in rame; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli oscuri sono in alluminio simil legno mentre i serramenti sono in legno con vetro camera; le pareti intonacate e tinteggiate.

Finiture interne: piano terra: pareti in parte intonacate e tinteggiate con inserti in pietra, porte in legno massiccio, ingresso, cucina, pranzo e soggiorno con pavimentazione in veneziana, piastrelle ceramiche nei rimanenti locali, bagno con pavimentazione in piastrelle di monocottura e rivestimento in piastrelle a mosaico, sanitari e rubinetteria ricercata con miscelatori; la scala a vista che conduce al piano primo ha rivestimento (pedata e alzata) e battiscopa in marmo, ringhiera in ferro verniciato;

piano primo: pareti divisorie in cartongesso tinteggiate, pavimentazione in listoni in legno prefinito, porte in legno massiccio, bagni con pavimentazione in piastrelle di monocottura e rivestimento in piastrelle a mosaico, sanitari e rubinetteria ricercati, vasca e doccia con idromassaggio.

piano interrato: la scala che conduce al piano interrato ha rivestimento (pedata e alzata) e battiscopa in cotto, ed è priva di ringhiera; pareti divisorie in tramezze intonacate e tinteggiate, pavimentazione in cotto, porte in legno massiccio, w.c. e lavanderia con pavimentazione in piastrelle di monocottura, rivestimento in piastrelle della lavanderia e a mosaico nel bagno, sanitari e rubinetteria ricercati.

L'unità è inoltre provvista di impianto elettrico, idrico, impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia a gas metano a condensazione collocata nella lavanderia del piano terra, impianto di aspirazione centralizzata, videocitofono, telecamere, impianto allarme e n. 2 clima (piano terra e primo); la rimessa ha basculante del tipo sezionale motorizzato.

Considerazioni generali: trattasi di abitazione unifamiliare di recente costruzione in ottimo stato di conservazione che, per la sua tipologia semplice ed essenziale, ben si inserisce in un contesto urbano prevalentemente residenziale.

SUPERFICI DELL'IMMOBILE*
(superfici lorde comprensive dei muri)

Piano interrato:

– mq. 127,10

Piano terra:

– mq. 125,80

– portico mq. 45,30

– garage mq. 48,90

– area a parcheggio ad uso pubblico mq. 66

– area scoperta mq. 890

Piano primo:

– mq. 103,90

– terrazza e poggiolo mq. 7,36

– sottotetto praticabile mq. 37,20

* Superfici lorde ricavate dagli elaborati grafici di progetto che corrispondono alle planimetrie catastali, entrambe acquisite e visionate presso gli uffici competenti.

3) SITUAZIONE CATASTALE

Dalle visure effettuate presso lo sportello dell'Agenzia del territorio di Vicenza Ufficio provinciale di Vicenza risulta che:

Comune di Rossano Veneto – (Codice H580) – Catasto Fabbricati

- **Foglio 5 – Particella 2085 – sub 1** –Categoria A/7 – Classe 3 – Consistenza 12 vani – rendita catastale Euro 1.394,43 – via Ca' Vico n. 6 – Piano S1-T-1;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2012 n. 13847.1/2012 IN ATTI DAL 24/04/2012 (protocollo n. VI0083178) – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Annotazione: di stadio: ist. cc 10680735

Notifica: effettuata il 19/10/2006 con prot. n. VI0203766/2006 del 03/10/06

- **Foglio 5 – Particella 2085 – sub 2**– Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 46 m² – rendita catastale Euro 73,65 – Via Ca' Vico n. 6 – Piano T;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2012 n. 13848.1/2012 IN ATTI DAL 24/04/2012 (protocollo n. VI0083182) – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94); di stadio: ist. cc 10680735

intestazione:

----- nato a ----- il --.--.----

C.F. --- --- ----- – DIRITTI E ONERI REALI: proprietà per 1/1

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 04.10.2005 N. 4408.1/2005 in atti dal 04/10/2005 (protocollo n. VI0207126) Registrazione: COSTITUZIONE.

Confini: lato nord mappale 1582, lato est mappali 1585, 175, lato sud via Ca' Vico, lato ovest mappali 1935, 2083.

Si evince quindi che allo stato attuale vi è corrispondenza tra i dati identificativi catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento.

4) VERIFICA ALL'UFFICIO URBANISTICA
DEL COMUNE DI ROSSANO VENETO

Nel corso della verifica effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Rossano Veneto (VI.) – Sportello Unico per l'Edilizia - è stata reperita la documentazione autorizzativa e dalla esamina della stessa è emerso quanto segue:

- Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 2317 a nome di: ----- e ----- – Costruzione di un fabbricato residenziale – prot. 1879/99 – P.E. 21/1999 – in data 15.01.2001;
- Denuncia di inizio attività (D.I.A. 73D/2005) – prot. n. 6727 del 20.04.2005 – Variante in sanatoria alla C.E. n. 2317 del 15.01.2001;
- Dichiarazione di fine lavori datata 10.01.2006 con prot. n. 1302 del 20.01.2006;
- Certificato di agibilità del 02.02.2006 prot. n. 002154 – reg. 1150 – rif. N. 23569/2005.

Alla luce della documentazione sopra citata e i relativi elaborati grafici, con la scorta dei quali è stato effettuato il sopralluogo, il sottoscritto può confermare la regolarità edilizia.

5) NORMATIVA URBANISTICA

L'area nella quale ricade il bene oggetto della presente relazione è identificata e classificata nello strumento urbanistico vigente (P.R.G.) del comune di Rossano Veneto come segue:

- Zona C1.2

Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che si sviluppano linearmente in connessione con il sistema della viabilità (contrade) e i borghi esterni ai centri.

La concessione edilizia è subordinata alla realizzazione, nonché la cessione delle opere e/o richieste mediante stipula di un atto d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 63 della L.R. 61/85.

Destinazioni d'uso:

D.P. residenza di qualsiasi tipo;

D.S. negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.;

D.S. studi professionali e commerciali;

D.S. laboratori per artigianato di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di mq. 200 di superficie utile;

D.S. attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo);

D.P. uffici di interesse pubblico;

D.P. tutte le attrezzature pubbliche compatibili.

Ulteriori indicazioni sulla classificazione dell'area sulla quale insiste il fabbricato quali

- Modi di intervento;
- Parametri edificatori;
- Indice di edificabilità fondiaria;
- Distanza minima dai confini di proprietà;
- Distanza minima dalle strade;

- Distanza minima dai fabbricati;
- Distanza minima dai limiti di zona;
- Altezza massima;
- Superficie coperta;
- Caratteri degli interventi

vedasi l'allegato alla corrente relazione peritale "P.R.G. - Norme tecniche di attuazione".



6) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da una ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Vicenza sezione staccata di Bassano del Grappa è risultato che in data 10.10.2013 sussistono a carico dei beni le sottoelencate Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione contro:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa

Nota di Iscrizione del 15.11.2005 – Reg. Gen. 12547 – Reg. Part. 2941

presentazione n. 45

Atto notarile pubblico

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto del Notaio Gambino Michele di Bassano del Grappa

Repertorio 5978/2828 del 07.11.2005

Capitale € 60.000,00 – Tasso interesse annuo 3,85% – Interessi € 60.000,00 – Totale

€ 120.000,00 – Durata 15 anni

A favore:

Creditore Ipotecario

UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna

C.F. 12931320159

Relativamente all'unità negoziale n. 1 – per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

Contro:

Debitore Ipotecario

----- nato a ----- (--) il --.---.----

c.f. --- --- -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1 – per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Comune di Rossano Veneto – Catasto fabbricati

- Foglio 5 – Particella 2085 – sub. 1 – Categoria A/7 – Consistenza 12 vani – via Ca’ Vico – piano S1;

- Foglio 5 – Particella 2085 – sub. 2 – Categoria C/6 – Consistenza m² 46 – via Ca’ Vico – piano T.

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa

Nota di Iscrizione del 30.04.2010 – Reg. Gen. 3638 – Reg. Part. 748

presentazione n. 26

Ipoteca legale

Art. 77 comma 1 DPR 602/73, intervenuti a decorrenza termine ex art. 50 con DPR 602/73

Equitalia Nomos S.p.A. – Torino – C.F. 05165540013

Repertorio 103672/124 del 14.04.2010

Capitale € 31.353,52 – Totale € 62.707,04

A favore:

Equitalia Nomos S.p.A. – Torino

C.F. 05165540013

Relativamente all’unità negoziale n. 1 – per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

Contro:

----- nato a ----- (--) il --.---.----

c.f. --- --- -----

Relativamente all’unità negoziale n. 1 – per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Comune di Rossano Veneto – Catasto fabbricati

- Foglio 5 – Particella 2085 – sub. 1 – Categoria A/7 – Consistenza 12 vani – via Ca’ Vico – piano S1;
- Foglio 5 – Particella 2085 – sub. 2 – Categoria C/6 – Consistenza m² 46 – via Ca’ Vico – piano T.

Trascrizione contro:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa
Nota di Trascrizione del 08.05.2002 – Reg. Gen. 4530 – Reg. Part. 3306 –
presentazione n. 13
Atto notarile pubblico in data 24.04.2002 rep. 159498
Notaio Todescan Alessandro

Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo gratuito

A favore:

Soggetto n. 1

----- nato a ----- (--) il --.---.----

c.f. --- --- -----

Relativamente all’unità negoziale n.2

Per il diritto di SERVITU’ DI PASSAGGIO

In regime di comunione legale con ----- (soggetto n. 2)

Soggetto n. 2

----- nato a ----- (--) il --.---.----

c.f. --- --- -----

Relativamente all’unità negoziale n.2

Per il diritto di SERVITU’ DI PASSAGGIO

In regime di comunione legale con ----- (soggetto n. 1)

Contro:

----- nato a ----- (--) il --.---.----

c.f. --- --- -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO

A favore dei m.nn. 1582, 1584, 635, 1834, 1832, e 1836 (di proprietà dei donanti) viene costituita perpetua ed incondizionata servitù di passaggio, con ogni mezzo, su una striscia di terreno larga ml. 4,50 (quattro virgola cinquanta) corrente lungo tutto il confine ovest dei m.nn. 1583 e 267 (qui donati) e comunque, come meglio evidenziato, nel prospetto allegato al titolo sub B) (immobili in Rossano veneto – foglio 5):

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – fondo servente

Comune di Rossano Veneto – Catasto Terreni

- Foglio **5** – Particella **267** – terreno – consistenza 4 are 63 centiare.

Immobile n. 2 – fondo servente

Comune di Rossano Veneto – Catasto Terreni

- Foglio **5** – Particella **1583** – terreno – consistenza 3 are 40 centiare.

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 – fondo dominante

Comune di Rossano Veneto – Catasto Terreni

- Foglio **5** – Particella **1582** – terreno

Immobile n. 2 – fondo dominante

Comune di Rossano Veneto – Catasto Terreni

- Foglio **5** – Particella **1584** – terreno

Immobile n. 3 – fondo dominante

Comune di Rossano Veneto – Catasto Terreni

- Foglio **5** – Particella **635** – terreno

Immobile n. 4 – fondo dominante

Comune di Rossano Veneto – Catasto Terreni

- Foglio **5** – Particella **1834** – terreno

Immobile n. 5 – fondo dominante

Comune di Rossano Veneto – Catasto Terreni

- Foglio 5 – Particella **1832** – terreno

Immobile n. 6 – fondo dominante

Comune di Rossano Veneto – Catasto Terreni

- Foglio 5 – Particella **1836** – terreno

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa

Nota di Trascrizione del 03.11.2005 – Reg. Gen. 12031 – Reg. Part. 7770 –
presentazione n. 15

Scrittura privata con sottoscrizione di autentica in data 13.10.2005 rep. 5901

Notaio Gambino Michele

Atto tra vivi – costituzione di vincolo di destinazione

A favore:

Soggetto n. 1

Comune di Rossano Veneto

C.F. 00261630248

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

----- nato a ----- (--) il --.---.----

c.f. --- --- -----

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Viene costituito vincolo di destinazione a parcheggio privato ai sensi dell'art. 28 ter
delle N.T.A. del P.R.G. adottato dal comune di Rossano Veneto.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati

- Foglio 5 – Particella **2085** – Subalterno 2 – Natura C/6

Consistenza 46 metri quadri – via Ca' Vico

Immobile n. 2

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati

- Foglio 5 – Particella **2085** – Subalterno 1 – Natura A/7

Consistenza 12 vani – via Ca' Vico

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa

Nota di Trascrizione del 03.11.2005 – Reg. Gen. 12032 – Reg. Part. 7771 –
presentazione n. 16

Scrittura privata con sottoscrizione di autentica in data 13.10.2005 rep. 5901

Notaio Gambino Michele

Atto tra vivi – costituzione di vincolo di destinazione

A favore:

Soggetto n. 1

Comune di Rossano Veneto

C.F. 00261630248

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

----- nato a ----- (--) il --.---.----

c.f. --- --- -----

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Viene costituito vincolo di destinazione a parcheggio privato ai sensi dell'art. 28 bis
delle N.T.A. del P.R.G. adottato dal comune di Rossano Veneto.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati

- Foglio 5 – Particella **2085** – Subalterno 1 – Natura A/7

Consistenza 12 vani – via Ca' Vico

- Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa

Nota di Iscrizione del 07.03.2013 – Reg. Gen. 1962 – Reg. Part. 1328

presentazione n. 7

Atto giudiziario

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

Tribunale civile di Bassano del Grappa – c.f. 82003510243

Repertorio 367 del 15.02.2013

A favore:

RIGOTTO ELIO nato a Altavilla Vicentina (VI) il 05.05.1954

C.F. RGT LEI 54E05 A231Z

Relativamente all'unità negoziale n. 1 – per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

Contro:

----- nato a ----- (--) il --.---.----

c.f. --- --- -----

Relativamente all'unità negoziale n. 1 – per il diritto di proprietà

per la quota di 1/1

Unità negoziale n. 1

Comune di Rossano Veneto – Catasto fabbricati

- Foglio **5** – Particella **2085** – sub. **1** – Categoria A/7 – Consistenza 12 vani – via Ca' Vico – piano S1;

- Foglio **5** – Particella **2085** – sub. **2** – Categoria C/6 – Consistenza m² 46 – via Ca' Vico – piano T.

7) VALUTAZIONE DEI BENI

Per la ricerca del prezzo di conveniente acquisto, ossia per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha considerato i valori unitari correntemente usati nelle normali e libere contrattazioni di compravendita relativi ad immobili comparabili a quello in esame, tenendo presente ovviamente l'ubicazione, la tipologia, le peculiari caratteristiche, l'andamento attuale del mercato immobiliare e come unità di misura di riferimento la superficie commerciale.

Quest'ultima viene considerata come superficie effettiva comprendendo cioè al lordo dei muri esterni e a metà i muri di confine con le altre unità immobiliari tenendo come punto di riferimento i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza che prevedono:

Immobili ad uso residenziale:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici mansardate con altezza superiore a ml. 1,70;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie e muri interni e perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con le altre proprietà;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano e 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) con soffitto piano e altezza media di ml. 2,20;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;

- 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse.

Inoltre ha ritenuto opportuno considerare fattori normali di differenziazione valori quali l'età, la qualità, lo stato di manutenzione e non ultimo i materiali usati per la costruzione.

Le consistenze risultano pertanto le seguenti:

- piano interrato locali accessori (mq. 105,80 x 0,66 = mq. **69,83**)
 cantina (mq. 21,30 x 0,50 = mq. **10,65**)
- piano terra abitazione (mq. 125,80 x 1,00 = mq. **125,80**)
 portico (mq. 45,30 x 0,50 = mq. **22,65**)
 rimessa (mq. 48,90 x 0,66 = mq. **32,27**)
 area scoperta esclusiva (mq. 890,00 x 0,05 = mq. **44,50**)
- piano primo abitazione (mq. 103,90 x 1,00 = mq. **103,90**)
 balcone coperto (mq. 5,10 x 0,50 = mq. **2,55**)
 terrazza scoperta (mq. 2,30 x 0,33 = mq. **0,76**)
 locali accessori (mq. 37,20 x 0,66 = mq. **24,55**)

totale mq. **437,46** pari alla superficie commerciale.

Il valore di mercato di una unità residenziale nel comune di Rossano Veneto nuovo o ristrutturato a nuovo può variare da 1.000,00 a 1.200,00 Euro al mq.

Tenendo presente che le abitazioni uni-bifamiliari possono avere valori più alti rispetto a quelli rilevati (nel caso corrente quelli pubblicati dalla Camera di Commercio di Vicenza e relativi all'anno 2013 – primo semestre) e le scelte per la realizzazione del manufatto per quanto riguarda sia i materiali da costruzione che le rifiniture nonché le apparecchiature tecnologiche a supporto degli impianti sono ancora attuali, risulta giustificata la scelta dell'applicazione del valore superiore riferita ai valori di mercato.

Si avrà così un valore prossimo ad **Euro 1.200,00 al mq.;**

All'unità corrente deve essere comunque applicato un coefficiente correttivo dovuto alla vetustà riferita al 2006, anno in cui il fabbricato risultò agibile.

Per quanto sopra evidenziato può essere applicato un coefficiente correttivo riduttivo del 7% al valore corrente di comune commercio riferito ad unità nuove o ristrutturate a nuovo.

Pertanto il valore commerciale da applicare sarà di Euro 1.116,00 al mq. così calcolato: Euro 1.200,00 (valore medio corrente riferito ad unità nuove o ristrutturate a nuovo) x 0,93 (coefficiente riduttivo per vetustà).

Il valore da applicare al mq. per l'unità corrente sarà quindi di Euro 1.116,00.

All'unità residenziale così come considerata nella corrente relazione peritale (unità abitativa, rimessa, area scoperta) potrà essere fissato un valore di comune commercio di Euro 488.205,36 così determinato;

$\text{Euro } 1.116,00 \times 437,46 \text{ mq.} = \text{Euro } 488.205,36$ libero da ogni tipo di vincolo.

Il valore di mercato dell'immobile attribuibile all'immobile nello stato attuale sarà di Euro 488.205,36, che si arrotondano a **Euro 488.200,00**.

Quota pignorata: proprietà per 1/1.

Valore commerciale della quota pignorata risulta quindi di Euro 488.200,00.

8) TITOLO DI PROVENIENZA

Comune di Rossano Veneto – Catasto Fabbricati

- **Foglio 5 – Particella 2085 – sub 1** – Via Ca' Vico n. 6 – Piano S1–T–1

- **Foglio 5 – Particella 2085 – sub 2** – Via Ca' Vico n. 6 – Piano T

- Con atto di donazione in data 24.04.2002 – rep. n. 159.498 – racc. n. 31.399 del notaio Todescan Alessandro di Bassano del Grappa – registrato a Bassano del Grappa il 07.05.2002 al n. 837 mod. 1V – trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Bassano del Grappa ai n. 4529-4530 R.G. e n. 3305-3306 R.P. in data 08.05.2002 – i beni immobili di seguito elencati

Comune di Rossano Veneto – Catasto Terreni – Foglio 5

Mapp. n. 174 di Ha 0.03.64 – area di fabbricato rurale

Mapp. n. 267 di Ha 0.04.63 – RD 3,83 – RA 1,79

Mapp. n. 1583 (ex 163/c) di Ha 0.03.40 – RD 2,81 – RA 1,32

Mapp. n. 1585 (ex 1578/b) di Ha 0.00.14 – RD 0,12 – RA 0,05

Totali Ha 0.11.81 – RD 6,76 – RA 3,16

(ettari zero, are undici, centiare ottantuno)

Unitamente alla concessione edilizia n. 2317, rilasciata dal comune di Rossano Veneto in data 15.01.2001, per la costruzione di un fabbricato residenziale, passavano in ditta a:

----- nato a ----- (--) il --.---.----

c.f. --- --- ----- - per il diritto di proprietà - quota di 1/1

9) UTILIZZO DEGLI IMMOBILI

Il bene, durante i sopralluoghi effettuati il primo in data 14.11.2013 alla presenza dell'esecutato signor -----, e il successivo in data 21.11.2013 alla presenza della mamma e della moglie dell'esecutato, risultava occupato dalla famiglia dello stesso ----- comprensiva dei figli.

Sul bene ritengo non sussistano diritti reali di godimento o comunque pregiudizievoli in merito a diritti di terzi rilevabili dai Pubblici Registri Ipotecari.



10) ESISTENZA DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI

Sui beni esistono oneri gravanti quali:

- con atto di donazione in data 24.04.2002 – rep. n. 159.498 – racc. n. 31.399 del notaio Todescan Alessandro di Bassano del Grappa – registrato a Bassano del Grappa il 07.05.2002 al n. 837 mod. 1V – trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Bassano del Grappa ai n. 4529-4530 R.G. e n. 3305-3306 R.P. in data 08.05.2002 – viene costituita a favore dei mappali n. 1582, 1584, 635, 1834, 1832 e 1836 (di proprietà dei donanti) servitù perpetua e incondizionata di passaggio con ogni mezzo su una striscia di terreno larga ml. 4,50 (quattro virgola cinquanta) corrente lungo tutto il confine ovest dei mappali n. 1583 e 267, beni oggetto di donazione del sopracitato atto.

Inoltre sono stati rilevate presso gli uffici comunali l'esistenza di atti di asservimento urbanistico quali:

- con scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 13.10.2005 del notaio Gambino Michele di Bassano del Grappa rep. 5901 viene costituito vincolo di destinazione a parcheggio privato ai sensi dell'art. 28 ter e bis delle N.T.A. del P.R.G. adottato dal comune di Rossano Veneto.

Non sono state rilevate presso gli uffici comunali l'esistenza di convenzioni di cessioni di cubatura né di limitazioni d'uso.

11) PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Identificazione catastale:

Comune di Rossano Veneto (VI) – N.C.E.U. – Fg. 5

- Mappale 2085 – sub 1 – Categoria A/7 – Classe 3 – vani 12 – R.C. Euro 1.394,43

Piani S1–T–1;

- Mappale 2085 – sub 2 – Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 46 m² – R.C. Euro 73,65 – Piano T;

Tipologia:

Trattasi di abitazione unifamiliare con area scoperta esclusiva distribuita su tre piani, dei quali uno interrato e relativa rimessa. E' composta al piano terra da un portico, cucina, una zona giorno costituita da soggiorno, pranzo e salotto, un corridoio di distribuzione, w.c., lavanderia-centrale termica e rimessa, al piano primo da due camere, due bagni, un guardaroba, una cabina-armadio e un corridoio di distribuzione e al piano interrato da uno spazioso ripostiglio, un locale di disbrigo, una cantina e un servizio igienico.

Diritto venduto:

Piena proprietà dell'intero

Ubicazione:

Rossano Veneto (VI) – via Ca' Vico n. 6

Prezzo base:

Euro 488.200,00 (quattrocentoottantaottomiladuecento/00)

VERBALE DI DEPOSITO

L'anno duemilatredici il giorno 05 del mese di novembre avanti al sottoscritto Cancelliere Capo è comparso l'arch. Michele Sette il quale deposita la presente relazione che si compone di n° 28 facciate compresa la presente e di n° 9 allegati comprensivi di elaborato fotografico e planimetrico.

Il C.T.U.

Il Cancelliere

ELENCO ALLEGATI:

Allegato n. 1:

01 – Inquadramento

Allegato n. 2:

02 – Estratto di mappa catastale scala 1:2000

Allegato n. 3:

03 – Visura catastale per soggetto

Allegato n. 4:

04.1 – Elenco subalterni assegnati

04.2 – Elaborato planimetrico

04.3 – Planimetria catastale sub. 1

04.4 – Planimetria catastale sub. 2

Allegato n. 5:

05.1 – Permesso di Costruire 21.1999 n. 2317 del 15.01.2001

05.2 – D.I.A. 73/2005 del 20.04.2005

05.3 – Piante allegate al D.I.A. 73/2005 del 20.04.2005

05.4 – Certificato di fine lavori

05.5 – Certificato di agibilità

05.6 – Elaborato grafico allegato al certificato di agibilità

Allegato n. 6:

06.1 – Atto di donazione

Allegato n. 7:

07.1 – Estratto di P.R.G.

07.2 – Norme tecniche di attuazione estratto

Allegato n. 8:

08 – Aggiornamento ispezioni trascrizioni/iscrizioni alla data 10.10.2013

Allegato n. 9:

09.1 – Coni fotografici

09.2 – Documentazione fotografica: foto dalla n. 1 alla n. 24