

RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

In applicazione agli Standards Internazionali di valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

EI: 309/2023



Comune di Vicenza, Via Tomaso Albinoni n. 32 int. 7.

Piena proprietà appartamento al piano quarto ed autorimessa al piano terra, oltre a parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117: fg. 45, mappale 831 sub. 31 e 38.

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Pantano Sonia;

CREDITORE: "XXXX" con sede in XXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXX del Foro di XXXXX;

email: XXXXX .

CUSTODE: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE;

ESECUTATI: "XXXXXXXXXXXXXXXX" CF. XXXXXXX; Propr. per ½ in regime di comunione dei beni;

"XXXXXXXXXXXXXXXX" CF. XXXXXXX; propr. per ½ in regime di comunione dei beni.

ESPERTO INCARICATO: GEOM. RIELLO SAMUELE, CF. RLL SML 76B20 C743W;
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2566;
Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al nr. 1446;
Studio Tecnico Associato RS, Piazzetta San Marco 26/A,
- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444/349923,
e-mail: riello@rsassociati.com
e-mail certificata: info@pec.rsassociati.com



- *SCHEDA SINTETICA ED INDICE;*
- *PREMESSA;*
- *MANDATO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO;*

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO,
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE;

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO;

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO;

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

COSTO DI RICOSTRUZIONE.

























QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.



DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

1. EI_309/2023: **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** del 06.12.2023;
2. EI_309/2023: **PROVENIENZA:**
 - 2a EI 309-2023: Contratto di cessione in proprietà Rep. 46831 del 18.04.1984 Notaio Bochetti;
 - 2b EI 309-2023: Trascrizione denuncia di successione XXXX;
 - 2c EI 309-2023: Trascrizione accettazione tacità di eredità XXXXXXXXXXXXXXXXX;
 - 2d EI 309-2023: Atto CV del 27.12.2007 n. 109.709 Rep. Notaio Dianese
3. EI_309/2023: **PRATICHE EDILIZIE:**
 -  3a EI 309-2023 Richiesta accesso atti
 -  3b EI 309-2023 AUTORIZZAZIONE n. 17658 del 19.12.1968
 -  3c EI 309-2023 TAV_Inquadramento
 -  3d EI 309-2023 TAV_4 Piano Terra
 -  3e EI 309-2023 TAV_6 Piano Tipo
 -  3f EI 309-2023 TAV_8 Pianta Copertura
 -  3g EI 309-2023 TAV_12 Prospetti
 -  3h EI 309-2023 TAV_13 Sezioni
 -  3i EI 309-2023 Nulla osta sanitario AGIBILITA' del 17.02.1971
 -  3l EI 309-2023 Certificato di collaudo statico
 -  3m EI 309-2023 CILAS SUPERBONUS SUAP ricevuta del 24.11.2022
 -  3o EI 309-2023 MDA Pratica
 -  3p EI 309-2023 Relazione CILAS
 -  3q EI 309-2023 Tavola UNICA
 -  3r EI 309-2023 DICH. Istruttore amministrativo 3.1.2024
4. EI_309/2023: **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**
 -  4a EI 309-2023 NCT Estratto di mappa.pdf
 -  4b EI 309-2023 NCT Visura storica mappale 831.pdf
 -  4c EI 309-2023 NCEU Scheda sub 31.pdf
 -  4d EI 309-2023 NCEU Visura storica sub 31.pdf
 -  4e EI 309-2023 NCEU Scheda sub 38.pdf
 -  4f EI 309-2023 NCEU Visura storica sub 38.pdf
 -  4g EI 309-2023 NCT Visura storica mappale 837.pdf
 -  4h EI 309-2023 NCEU Scheda sub 8.pdf
 -  4i EI 309-2023 NCEU Visura storica sub 8.pdf
5. EI_309/2023: **APE APPARTAMENTO:** fg. 45, mappale 831 sub. 38;
6. EI_309/2023: **ISPEZIONI E TRASCRIZIONI:**
 - Nominativi, beni immobili fg. 45, mappale 831 sub. 31 e 38;
7. EI_309/2023: **CERTIFICATI:**
 - 7a. Certificato contestuale di residenza AIRE, stato di famiglia AIRE, di irreperibilità anagrafica, estratto atto di matrimonio esecutati;
 - 7b. Certificato contestuale di residenza AIRE, stato di famiglia AIRE, di irreperibilità anagrafica, occupanti.
8. EI_309/2023: **DOC. CONDOMINIALE:**
 - email amministratore del 24.01.2024; preventivo individuale; regolamento di condominio.
9. EI_309/2023: **VERIFICA CTR. AFFITTO/COMODATI:** email 12.12.2023, risposta Agenzie delle Entrate.



PREMESSA:

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.



INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO:

INCARICO: Il giorno, 25.10.2022 IL Giudice Sonia Pantano, nella procedura esecuzione immobiliare 309/2023, incaricava lo scrivente Geom. Riello Samuele, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Riello Samuele, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n°2566 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1446, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici reali e su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e svolgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Riello Samuele a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., recupero ed analisi del fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online: al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- Ufficio tecnico del Comune Vicenza: richiesta di accesso atti formulata mezzo email pec in data 31.10.2023, consultazione delle pratiche edilizie in data 28.12.2023 ed in data 03.01.2024,
- Accesso presso l'immobile: in data 06.12.2023 sono iniziate le operazioni peritali, con verifica della consistenza, rilievo indicativo e non esaustivo, presa d'atto dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica;
- Stesura del rilievo indicativo e non esaustivo e documentazione fotografica;
- Sovrapposizione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato;
- Ricerche ipotecarie per i beni in oggetto;
- Calcolo delle superfici commerciali e redazione tabella di valutazione;
- Stesura bozza della relazione di stima ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate, ed invio alla Cancelleria del Tribunale mediante PCT della perizia e documentazione allegata.



NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

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

- 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 interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
- 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;
- Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parte di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
- Le misure ricavate sono state confrontate con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza ed alle tavole di progetto allegate ai titoli autorizzativi ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza a seguito della richiesta di accesso atti;
- 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;
- La vendita è forzata (art. 2919) 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 venduta, 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- 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;
- Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "ONERI" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima), relativi:
 - alla regolarizzazione / ripristini delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazioni e/o adeguamento degli impianti;
 - acquisizione di certificazione in genere;
 - sistemazione di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti dei quali potranno essere utilizzati solo ai fini della presente relazione, non potendo essere utilizzati per altri scopi;
- Eventuale altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato. Ulteriori decurtazioni applicate in perizia finalizzate ad sostenere costi di ripristino per opere e/o pratiche edilizie/ catastali vengono applicate soli fini di determinare il prezzo base d'asta dell'immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare solo a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze sono indicativi e non esaustivi e rappresentano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.



EI.: 309/2023 R.G.;

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

CREDITORE PROCEDENTE: "XXXXXXX" con sede in XXXXXXXXX, rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXXXX del Foro di XXXXXX; email: XXXX.

ESECUTATI: "XXXXXXX" CF. XXXXXX

pror. per ½ com. beni;

"XXXXXXX" CF. XXXXXXXX pror. per ½ com. beni.

UBICAZIONE E BENI: Vicenza, Via Tomaso Albinoni n. 32, int.7.

Fg. 45, mappale 831, sub. 31 e 38: **Piena proprietà** di un appartamento al piano quarto, ed relativa autorimessa al piano terra. Dall'area di corte comune si accede all'appartamento di nostro interesse percorrendo l'androne di ingresso comune e quindi il vano scale interno dotato di ascensore. Al suo interno si compone dai seguenti spazi: ingresso/disimpegno di mq. 10,85, cucina di mq. 13,00, soggiorno di mq. 17,00 dotato di terrazzo di mq. 2,10, due ripostigli di mq. 1,70 e di mq. 7,55, bagno finestrato di mq. 6,70 e due camere rispettivamente di mq. 11,25 e di mq. 14,30. Il compendio si completa di un'autorimessa al piano terra con accesso dall'area di corte comune nel prospetto est, la stessa si estende per una superficie utile di mq. 13,40, con il ricavo di un solaio interno in legno. Ai fini della presente relazione di stima si prendono in considerazione la seguente consistenza immobiliare ragguagliata:

- 100% appartamento al piano quarto: mq. 96,75 h. interna di ml. 2,92-2,93;
 - 30% terrazza al piano primo (mq. 2,10): mq. 0,63;
 - 50% autorimessa al piano terra (mq. 15,00): mq. 7,50; h. interna di ml. 2,25.
- Per complessivi **mq. 104,88.**

DATI CATASTALI: Il fabbricato condominiale di cui l'unità ne è parte si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **NCT** in Comune di Vicenza al foglio 45, mappale 831 quale ente urbano di complessivi mq. 610 (Impianto meccanografico del 31.12.1975). I beni all'**NCEU** risulta descritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Vicenza come segue:

Autorimessa al piano terra: **Fg. 45, Map. 831, Sub. 31, Cat. C/6, Piano T, Ubic.** Via Arcangelo Corelli 30, **Cl. 5, Cons.** mq. 12, **Sup. cat.** mq. 12, **Ren.** €. 49,58. Variazione Toponomastica del 23.06.2022 (n. 71751.1/2022)

Appartamento al piano quarto: **Fg. 45, Map. 831, Sub. 38, Cat. A/3, Piano 4, Ubic.** Via Tomaso Albinoni n. 32, **Cl. 4, Cons.** 5,5 vani, **Sup. cat.** mq. 98, **Ren.** €. 355,06. Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

INTESTATI: "XXXXXXX" CF. XXXXXXXXX pror. per ½ com. beni;

"XXXXXXX" CF. XXXXXXXX pror. per ½ com. beni;

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC., sull'area scoperta circostante individuata con il mappale 837 (area comune di pertinenza dei tre fabbricati mappali 831-833 e 834) e sulla cabina elettrica censita NCEU mappale 831 sub. 8 Cat. D7, Rend. E. 7,44 a servizio del fabbricato individuato con il mappale 831 il tutto come risulta dall'atto autenticato in data 18.04.1984 n. 46.831 di Rep. del Notaio Gian Paolo Boschetti.

Annotazioni: a seguito di un confronto tra la scheda catastale agli atti e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate delle difformità interne, delle altezze; una camera per mancanza di superficie minima prevista di mq. 9,0 deve essere ricondotta a ripostiglio; la realizzazione di un solaio interno in legno nell'autorimessa per il quale è prevista la rimozione al fine di procedere con una sanatoria ordinaria. Per il condominio non è presente elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni agli atti. Si renderà necessario procedere con una denuncia di variazione catastale, a seguito dell'approvazione della sanatoria sia per l'appartamento che per l'autorimessa il cui costo ammonta a complessivi e non probatori **€ 1.500** oltre Iva e accessori.

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Nessuna. Comune di Vicenza, fg. 45, mappale 831 sub. 31 e 38.



SITUAZIONE EDILIZIA: A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'autorizzazione edilizia n. 17658 del 19.12.1968 si sono riscontrate modifiche interne e prospettiche (facciata) interessando le parti comuni del fabbricato che dovranno essere approvate dal Condominio mediante assemblea condominiale. L'altezza interna per piano quarto autorizzata e misurata graficamente è di ml. 3,00 mentre l'altezza rilevata è variabile da ml. 2,92/2,93. Per quanto riguarda l'autorimessa al piano terra si è riscontrata la presenza di un solaio interno che ha ridotto l'altezza utile interna a ml. 1,77; l'altezza interna autorizzata e misurata graficamente all'intradosso del solaio è di ml. 2,25 come quanto rilevato, inoltre il basculante è stato posizionato a filo esterno della facciata. Al fine di procedere con una sanatoria ordinaria il solaio in legno interno dell'autorimessa dovrà essere rimosso in quanto l'altezza interna di ml. 1,77 non risulta sanabile, si prevede pertanto lo smontaggio il trasporto e smaltimento dello stesso in pubblica discarica. Il costo di ripristino è ipotizzabile in **€. 1.300** (€/mq. 100 x mq. 13,00 = €. 1.300). Si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune ed autorizzata per le modifiche interne e prospettiche dal condominio; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€. 2.500** oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.

VALORE DI STIMA: **€. 85.400,00;**

VENDIBILITÀ: sufficiente;

OCCUPAZIONE: i beni in oggetto, si mostravano occupati con contratto di locazione abitativa agevolata (3+2) registrato in data 12.09.2016 con scadenza naturale al 31.05.2021 con rinnovo tacito ogni 2 anni; non essendo stata inviata disdetta dei termini previsti dal contratto, lo stesso deve intendersi rinnovato fino al 31.05.2025. Il bene risulta locato ad E. 400/mensili per un importo annuo di E. 4.800 (nel contratto sono indicati ulteriori E.50/mensili per spese condominiali), considerate le condizioni manutentive ed la necessità di intervenire a breve sia nelle finiture che con lavori di adeguamento degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) si ritiene il canone di affitto pattuito tra le parti congruo. (vedasi cap.)

APE: APPARTAMENTO FG. 45, MAPPALE 831, SUB. 38: codice identificativo 142599/2023, chiave 745beb73da che identifica l'immobile in classe energetica "F" del 11.01.2024.

CONDOMINIO:

Amministratore di condominio: XXXXXXX

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno del "Condominio Albinoni 32", e condividono spazi di uso comune come meglio definiti dall'art. 1.117 del CC ed sull'area scoperta circostante individuata con il mappale 837 (area comune di pertinenza dei tre fabbricati mappali 831-833 e 834) e sulla cabina elettrica censita NCEU mappale 831 sub. 8 Cat. D7, Rend. E. 7,44 a servizio del fabbricato individuato con il mappale 831 il tutto come risulta dall'atto autenticato in data 18.04.1984 n. 46.831 di Rep. del Notaio Gian Paolo Boschetti.

Come risulta da email dell'amministratore in data 24.1.2024 per il Condominio è stata presentata una CILAS per lavori di eco-bonus ma l'assemblea non ha dato seguito all'incarico alla ditta. Sono in programma, in quanto necessari ma non ancora deliberati, lavori di rimaneggio del coperto con sostituzione del manto di copertura e sottostante guaina di impermeabilizzazione. Le spese insolite relative alla gestione 22/23 e 23/24 ammontano ad **E. 1.502,88**; non è stato ancora predisposto il preventivo per la gestione 24/25 in quanto l'esercizio si chiude a fine febbraio 2024.

PROBLEMI: Situazione debitoria condominiale come descritta, condizioni manutentive che necessitano a breve di un intervento di manutenzione straordinaria nel coperto non ancora deliberato, regolarizzazione edilizia mediante prima dei ripristini ed aggiornamento catastale.



RISPOSTA AI QUESITI:

- LOTTO 1 -

A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Atto di pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 19.09.2023, reg. gen. 20.492, reg. part. 14.968 per **l'intera proprietà** in capo agli esecutati:

"XXXXXXXXXX" XXXXXXXX,

propr. per ½ in regime di comunione dei beni;

"XXXXXXXXXXXX" XXXXXXXXXXXX, propr. per ½ in regime di comunione dei beni.

Bene oggetto di pignoramento: Comune di Vicenza, fg. 45, mappale 831 sub. 31 e 38. Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC.. come individuate nell'Atto di CV del 27.12.2007, con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, area scoperta circostante individuata all'NCT con il mappale 837 (area di corte comune ai fabbricati dei mappali n. 831,833 e 834) e sulla cabina elettrica censita al NCEU con il mappale 831 sub. 8

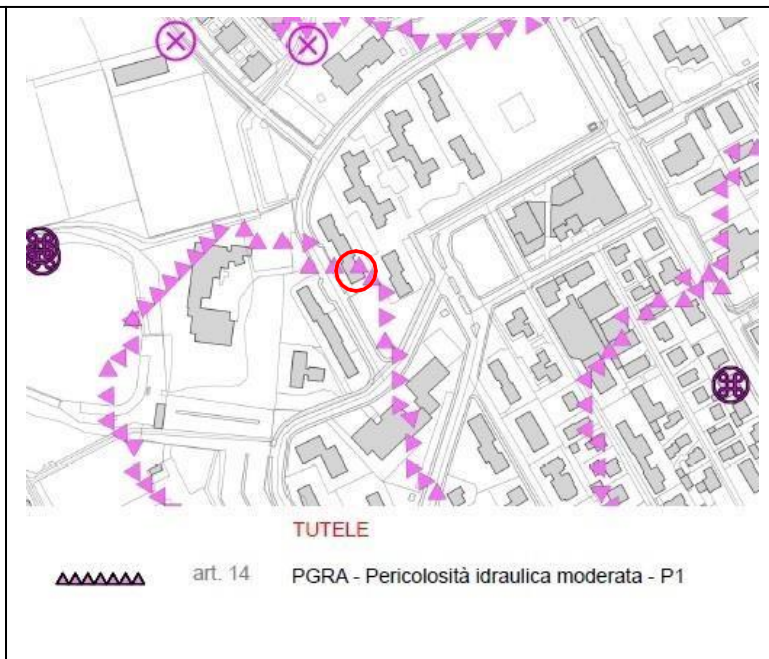
Diritto reale: Piena proprietà.

QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:

Si opera nel Comune di Vicenza in Via Tomasi Albinoni al civ. 32 int. 7 all'interno del Condominio denominato: "Albinoni 32". La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale. Il fabbricato condominiale per la sua epoca di realizzazione (agibilità 17.02.1971), presenta una intelaiatura in cls. armato con tamponatura in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, mantenuto in un discreto stato di conservazione e di manutenzione grazie a interventi che si sono susseguiti nel corso degli anni. In tale contesto condominiale, oggetto della presente valutazione economica è un appartamento bicamere al piano quarto con sviluppo nei prospetti est-sud-ovest ed con accesso dalla pubblica via attraverso l'area di corte ed il vano scale di uso comune (dotato di ascensore); il compendio si completa dell'autorimessa al piano terra con accesso da spazi condominiali.

INQUADRAMENTO GENERALE





Il condominio di cui l'unità ne è parte ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in ZTO. B1. "residenziale e mista di completamento" sottoposta all'art. 37; trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali. IL lotto sul quale insiste il fabbricato condominiale è parzialmente interessato dal vincolo di pericolosità idraulica moderata P1.

PIENA PROPRIETA' APPARTAMENTO BICAMERE P4, AUTORIMESSA PT. parti comuni ai sensi dell'art. 1.117 del CC..

Trattasi di un appartamento BICAMERE al piano quarto, inserito in un contesto condominiale con accesso attraverso spazi di uso comune (ascensore e vano scale), articolandosi al suo interno in: ingresso/disimpegno di mq. 10,85, cucina mq. 13,00, soggiorno di mq. 17,00 con terrazza di mq. 2,10, bagno finestrato di mq. 6,70, due camere rispettivamente di mq. 11,25 e mq. 14,30, due ripostigli di mq. 1,70 e di mq. 7,55 di cui uno finestrato. Il bene si completa dell'autorimessa al piano terra di mq. 13,40 con accesso dall'area di corte comune nel prospetto est; al suo interno è stato ricavato con elementi in legno un solaio posto ad una altezza di ml.1,77; l'autorimessa per dimensioni e conformazione planimetrica riesce ad ospitare al suo interno una vettura di piccole e medie dimensioni. Ai fini della presente relazione di stima si prendono in considerazione la seguente consistenza immobiliare:

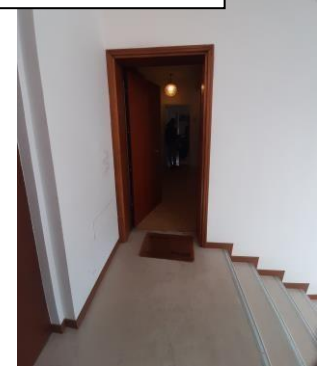
- 100% appartamento al piano quarto: mq. 96,75 h. interna di ml. 2,92-2,93;
 - 30% terrazza al piano primo (mq. 2,10): mq. 0,63;
 - 50% autorimessa al piano terra (mq. 15,00) : mq. 7,50; h. interna di ml. 2,25.
- Per complessivi **mq. 104,88.**

Per quanto riguarda i materiali costruttivi (tipici dell'epoca di costruzione, agibilità '1971) ed il grado di finitura si segnala: intelaiatura in cls. armato gettato in opera, muratura tradizionale priva di cappotto intonacata e tinteggiata, pavimentazione in piastrelle sia per la zona giorno che per la zona notte. Il bagno presenta pavimentazione in piastrelle monocottura con sanitari in vetrochina e vasca, caldaia per la produzione dell'acqua sanitaria posizionata nel locale cucina. Serramenti esterni in pvc con vetro camera, protetti da avvolgibili in plastica, soglie per davanzali in marmo, serramenti interni in legno, portoncino di ingresso del tipo blindato. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico dimensionato per luminosità e con corpi illuminanti di varia natura, impianto di riscaldamento del tipo autonomo con radiatori lamellari; impianto di citofono funzionante; impianto di condizionamento (n. 2 macchine esterne posizionate nella terrazza e 2 split interni -disimpegno/soggiorno). Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti ma da revisionare ai sensi della normativa Vigente. La terrazza esterna presenta pavimentazione in cls con ringhiera in metallo. Per quanto riguarda le parti comuni del complesso si segnala: corte comune pavimentata, con marciapiedi in cls. e zona di ingresso pedonale con aiuole a verde, vano scale condominiale con pavimentazione in marmo ed ascensore. Si sono riscontrate dei segni di umidità e muffe all'interno dei locali che necessitano a breve di un intervento di tinteggiature interno con eventuali risanamenti delle murature. L'autorimessa presenta caratteristiche costruttive di impianto con murature non intonacate, impianto elettrico minimale e basculante a due ante non motorizzata e pavimentazione in cls; il solaio interno è stato ricavato con elementi in legno. Parziali ammodernamenti nel corso degli anni per le finiture del servizio igienico, serramenti esterni e portoncino di ingresso.

Inquadramento fabbricato condominiale.



Vano scale condominiale ed ingresso



cucina



Bagno



Ripostiglio

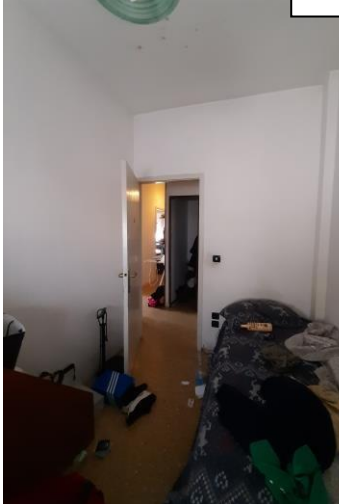


Soggiorno



Poggiolo

Camere



Autorimessa PT.



QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il fabbricato condominiale di cui l'unità ne è parte si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **NCT** in Comune di Vicenza al foglio 45, mappale 831 quale ente urbano di complessivi mq. 610 (Impianto meccanografico del 31.12.1975). Il bene all'**NCEU** risulta descritto all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Vicenza come segue:

Autorimessa al piano terra: Fg. 45, Map. 831, Sub. 31, Cat. C/6, Piano T, Ubic. Via Arcangelo Corelli 30, Cl. 5, Cons. mq 12, Sup. cat. mq. 12, Ren. €. 49,58. Variazione Toponomastica del 23.06.2022 (n. 71751.1/2022)

Appartamento al piano quarto: Fg. 45, Map. 831, Sub. 38, Cat. A/3, Piano 4, Ubic. Via Tomaso Albinoni n. 32, Cl. 4, Cons. 5,5 vani, Sup. cat. mq. 98, Ren. €. 355,06. Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Il tutto intestato a:

“XXXXXXXX” CF. XXXXXXXX pror. per ½ com. beni;

“XXXXXXXXXX” CF. XXXXXXXXXX pror. per ½ com. beni.

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC., sull'area scoperta circostante individuata con il mappale 837 (area comune di pertinenza dei tre fabbricato mappali 831-833 e 834) e sulla cabina elettrica censita NCEU mappale 831 sub. 8 Cat. D7, Rend. E. 7,44 a servizio del fabbricato individuato con il mappale 831 il tutto come risulta dall'atto autenticato in data 18.04.1984 n. 46.831 di Rep. del Notaio Gian Paolo Boschetti.

Annotazioni: a seguito di un confronto tra la scheda catastale agli atti e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate delle difformità interne, delle altezze; una camera per mancanza di superficie minima prevista di mq. 9,0 deve essere ricondotta a ripostiglio; la realizzazione di un solaio interno in legno nell'autorimessa per il quale è prevista la rimozione al fine di procedere con una sanatoria ordinaria. Per il condominio non è presente elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni agli atti. Si renderà necessario procedere con una denuncia di variazione catastale, a seguito dell'approvazione della sanatoria sia per l'appartamento che per l'autorimessa il cui costo ammonta a complessivi e non probatori **€. 1.500,00** oltre Iva e accessori.

Ricostruzione denunce di variazione catastali:

fg. 45, Map. 831, sub. 31:

- ✓ Impianto Meccanografico del 30/06/1987;
- ✓ Denuncia di Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;
- ✓ Denuncia di Variazione modifica identificativo del 21/05/2007 pratica VI0227881 n. 18289.1/2007;
- ✓ Denuncia di Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ✓ Variazione Toponomastica del 23.06.2022 pratica VI0071751 (n. 71751.1/2022).

fg. 45, Map. 831, sub. 38:

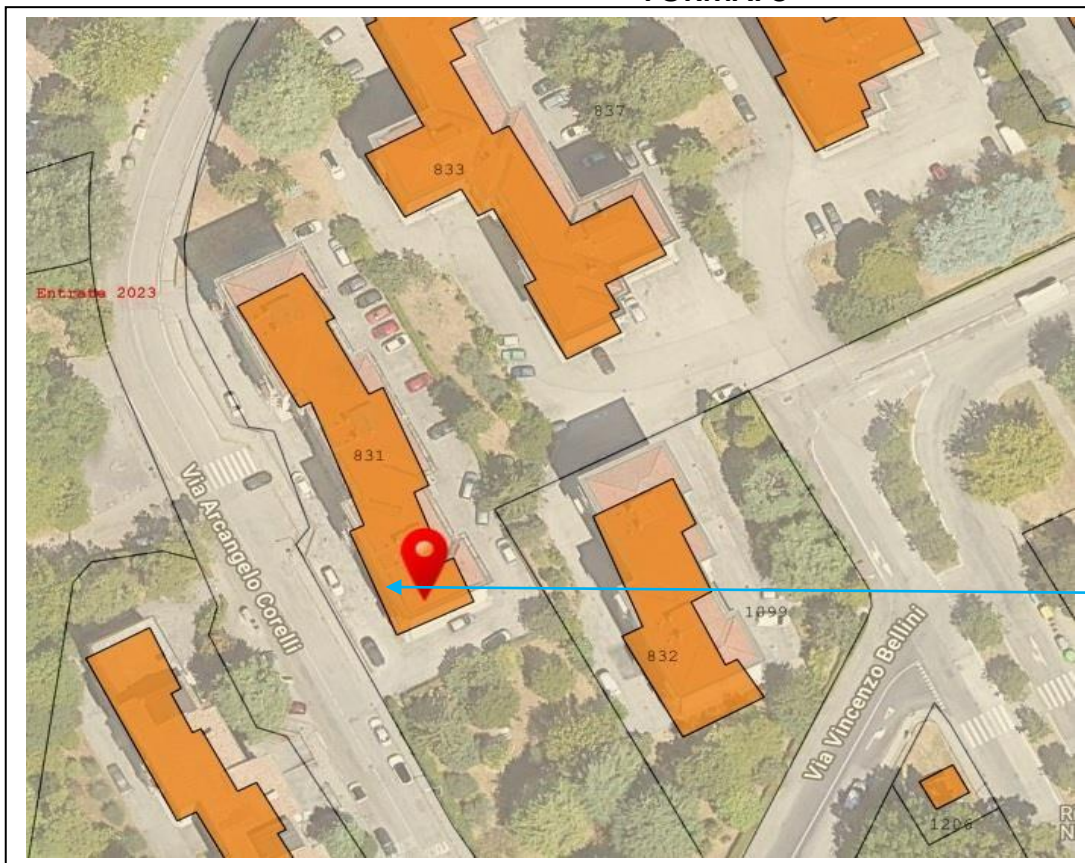
- ✓ Impianto Meccanografico del 30/06/1987;
- ✓ Denuncia di Variazione del 01/01/1992, variazione del quadro tariffario;
- ✓ Denuncia di Variazione modifica identificativo del 21/05/2007 pratica VI0228129 n. 18301.1/2007;
- ✓ Denuncia di Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini in senso N.E.S.O:

Appartamento al piano quarto, fg. 45, mappale 831 sub. 38: Nord: in adiacenza AUI e vano scale di uso comune; Est: vuoto su area condominiale mappale 837; Sud: vuoto su area condominiale mappale 837; Ovest: vuoto su area condominiale mappale 837.

Autorimessa al piano terra, fg. 45, mappale 831 sub. 31: Nord: in adiacenza AUI; Est: area di corte comune mappale 837; Sud: area di corte mappale 837; Ovest: corte di corte comune mappale 837.

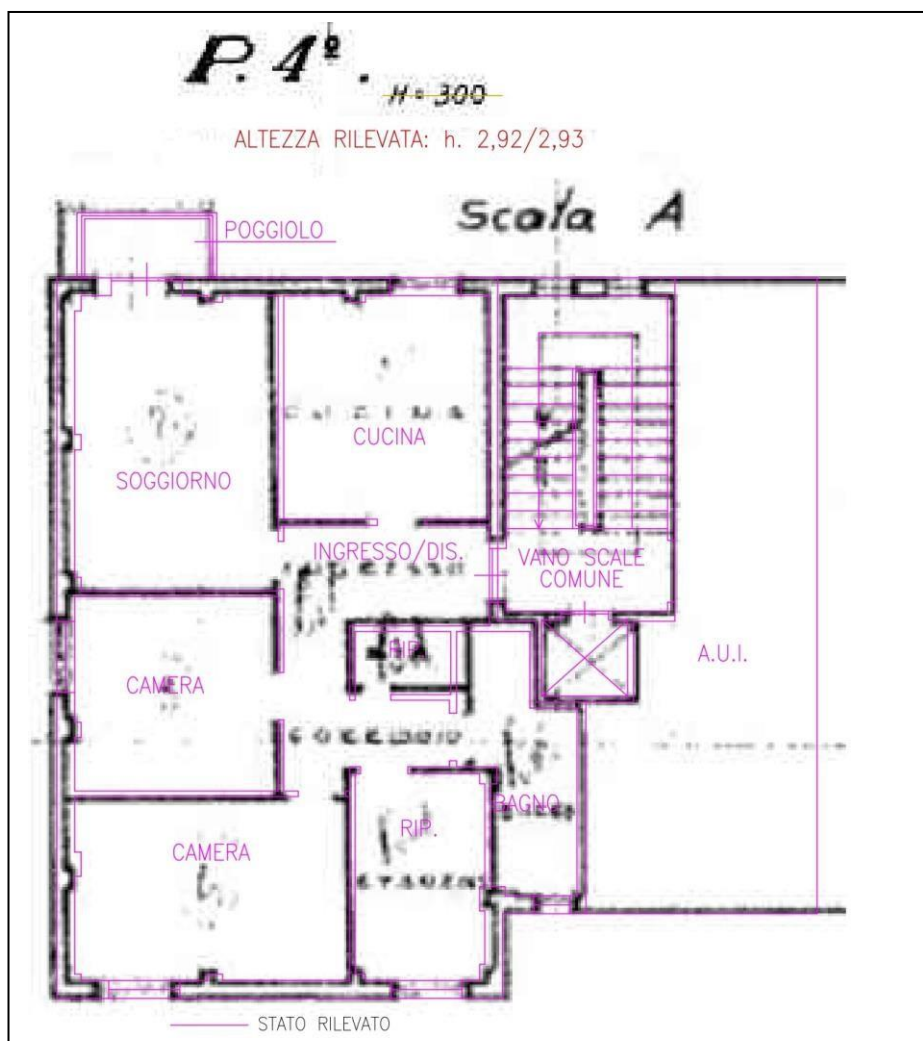




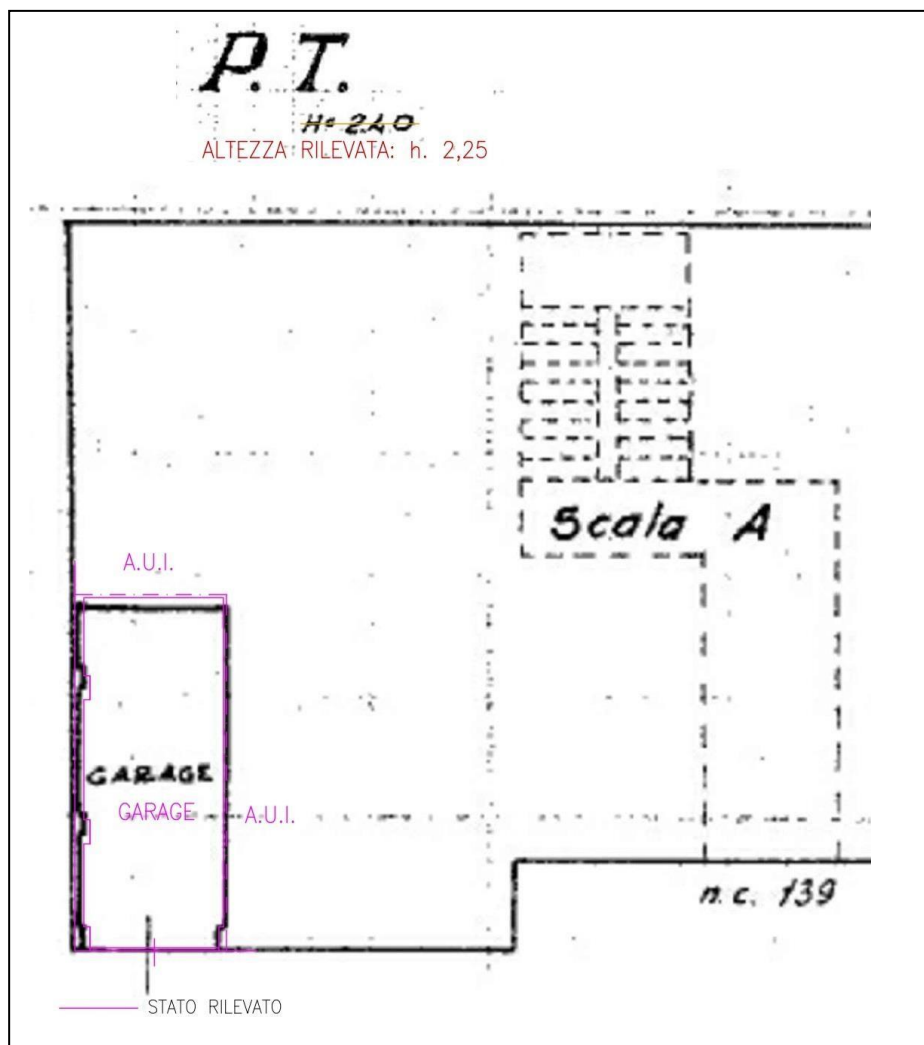
I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, ed esiste sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale.

SOVRAPPOSIZIONE SCHEDA CATASTALE SUB. 38 APPARTAMENTO/

RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO



RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO

**QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- ✓ Con atto di compravendita in data 27.12.2007 n. 109.709 di Repertorio e n. 33.883 di Raccolta Notaio Paolo Dianese, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 24.01.2008 nn. 1868/1223, i signori **XXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, hanno acquistato l'immobile da **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**;
- ✓ La Signora **XXXXXXXXXXXXXXXX** è divenuta proprietaria dell'immobile per successione in morte **XXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** deceduta il 15.02.2005, registrata all'Ufficio di Vicenza n. 88/65, del 30.01.2006, trascritta il 18.03.2006 ai nn. 7453/4435. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., **risulta trascritta in data 24.01.2008 ai nn. 1867/1222 accettazione tacita di eredità in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nascente da atto del 27.12.2007 Notaio Paolo Dianese.
- ✓ **A XXXXXXXXXXXXXXX la quota pari all'intero in piena proprietà**, degli immobili Vicenza sezione Urbana G Foglio 3 Particella 831 sub.38 Particella 831 sub.31, è pervenuto per atto di cessione del 18/04/1984 numero di repertorio 46831 Notaio BOSCHETTI GIAN PAOLO di Vicenza, trascritto il 21/05/1984 nn. 6727/5482 da potere di ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI VICENZA sede di Vicenza codice fiscale 00165800244.



QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITÀ:

A seguito della richiesta di accesso atti formulata in data 31.10.2023 tramite pec, preso atto nella documentazione inviata dal Comune in data 28.12.2023 e successiva visione delle pratiche edilizie cartacee in data 03.01.2024, si è potuto accertare che l'immobile è stato costruito previo rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- ✓ Autorizzazione Edilizia n. 17658 P.G. e n. 4531 r.p. del 19.12.1968 per la costruzione di un fabbricato per conto dell'Istituto Autonomo Case Popolari;
- ✓ Nulla Osta nei riguardi sanitari alla abitabilità n. 17658/68 P.G. e n. 4093 u.p. del 17.02.1971, per fabbricato di civile abitazione;
- ✓ Verbale di collaudo del fabbricato del 28.09.1970, depositato alla prefettura di Vicenza in data 06.11.1970, n.32752/68;
- ✓ CILAS superbonus SUPRO n. 0503866 del 24.11.2022; nella relazione redatta dell'Ing. Iaccarino Stefano prevede la sostituzione di infissi, porta blindata, radiatori e caldaia, applicazione di cappotto, insulflaggio del sottotetto ed installazione dell'impianto fotovoltaico. Alla data del sopralluogo i lavori non risultavano iniziati; come risulta da dichiarazione dall'istruttore amministrativo in data 03.01.2024 con prot. n. 1368/2024 non risulta depositato il fine lavori.

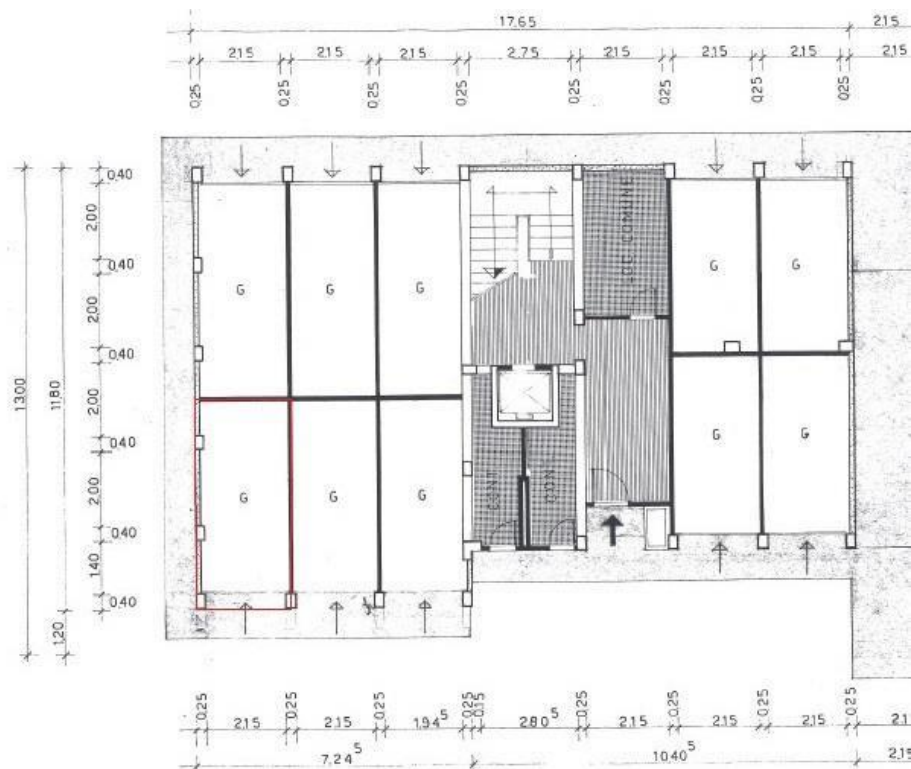
Annotazioni: nel titolo di provenienza (Atto di CV. Rep. 65.149 del 5.12.2014), viene dichiarato che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, mentre a seguito della richiesta di accesso atti sono stati rinvenuti titoli edilizi.

Difformità riscontrate: A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'autorizzazione edilizia n. 17658 del 19.12.1968 si sono riscontrate modifiche interne e prospettiche (facciata) interessando le parti comuni del fabbricato che dovranno essere approvate dal Condominio mediante assemblea condominiale. L'altezza interna per piano quarto autorizzata e misurata graficamente è di ml. 3,00; l'altezza rilevata è variabile da ml. 2,92/2,93. Per quanto riguarda l'autorimessa al piano terra si è riscontrata la presenza di un solaio interno che ha ridotto l'altezza utile interna a ml. 1,77; l'altezza interna autorizzata e misurata graficamente all'intradosso del solaio è di ml. 2,25 come quanto rilevato, inoltre il basculante è stato posizionato a filo esterno della facciata. Al fine di procedere con una sanatoria ordinaria il solaio in legno interno dell'autorimessa dovrà essere rimosso in quanto l'altezza interna di ml. 1,77 non risulta sanabile, si prevede pertanto lo smontaggio il trasporto e smaltimento dello stesso in pubblica discarica. Il costo di ripristino è ipotizzabile in € 1.300 (€/mq. 100 x mq. 13,00 = € 1.300). Si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune ed autorizzata per le modifiche prospettiche dal condominio; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori € 2.500 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni. **Nota:** si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d'asta dell'immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.

Si allega: **APE: APPARTAMENTO FG. 45, MAPPALE 831, SUB. 38:** codice identificativo 142599/2023, chiave 745beb73da che identifica l'immobile in classe energetica "F".

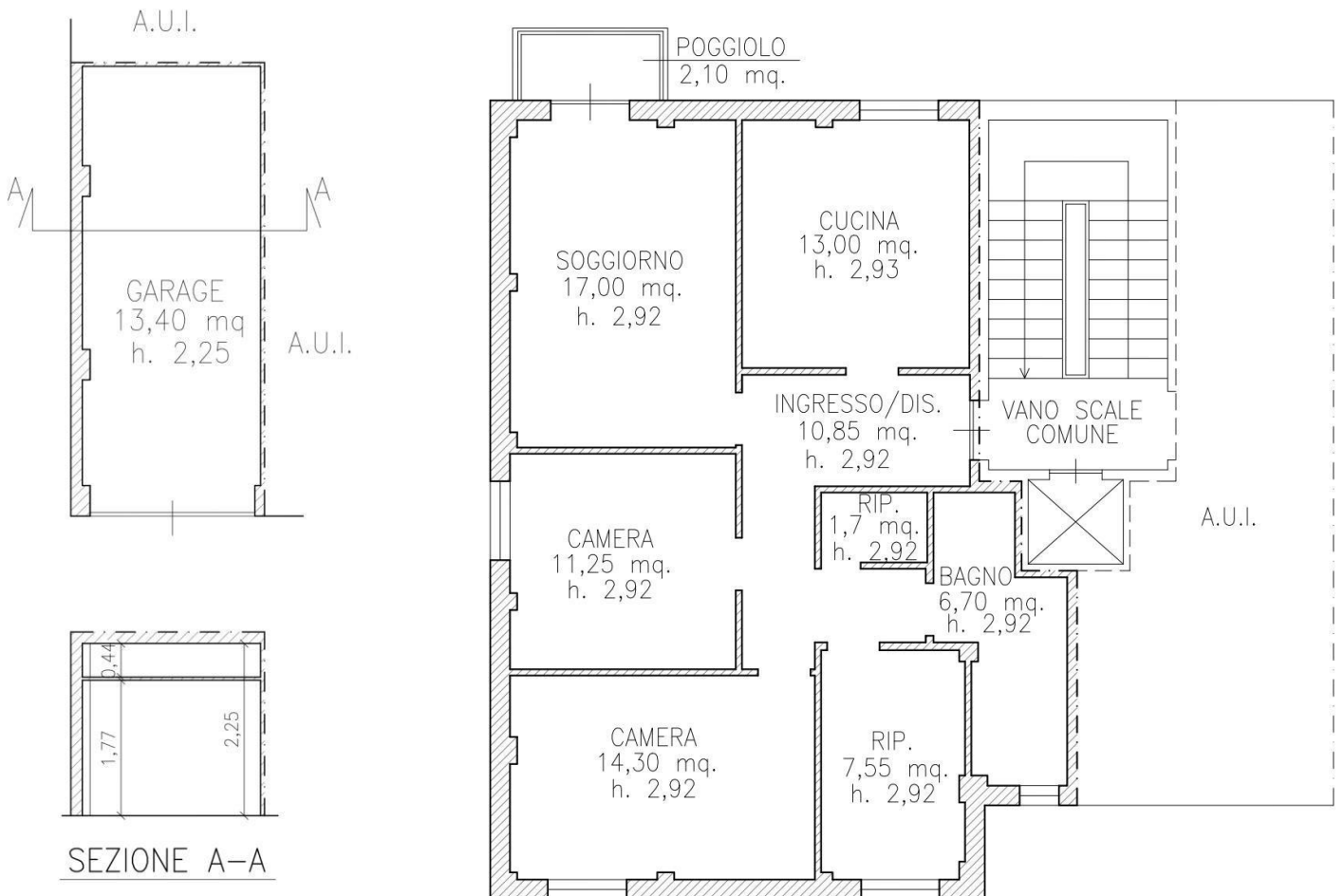
Per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state rese disponibili le dichiarazioni di conformità a seguito dell'accesso atti comunali; gli stessi seppur funzionanti necessitano di un adeguamento/rifacimento in base alla normativa vigente.

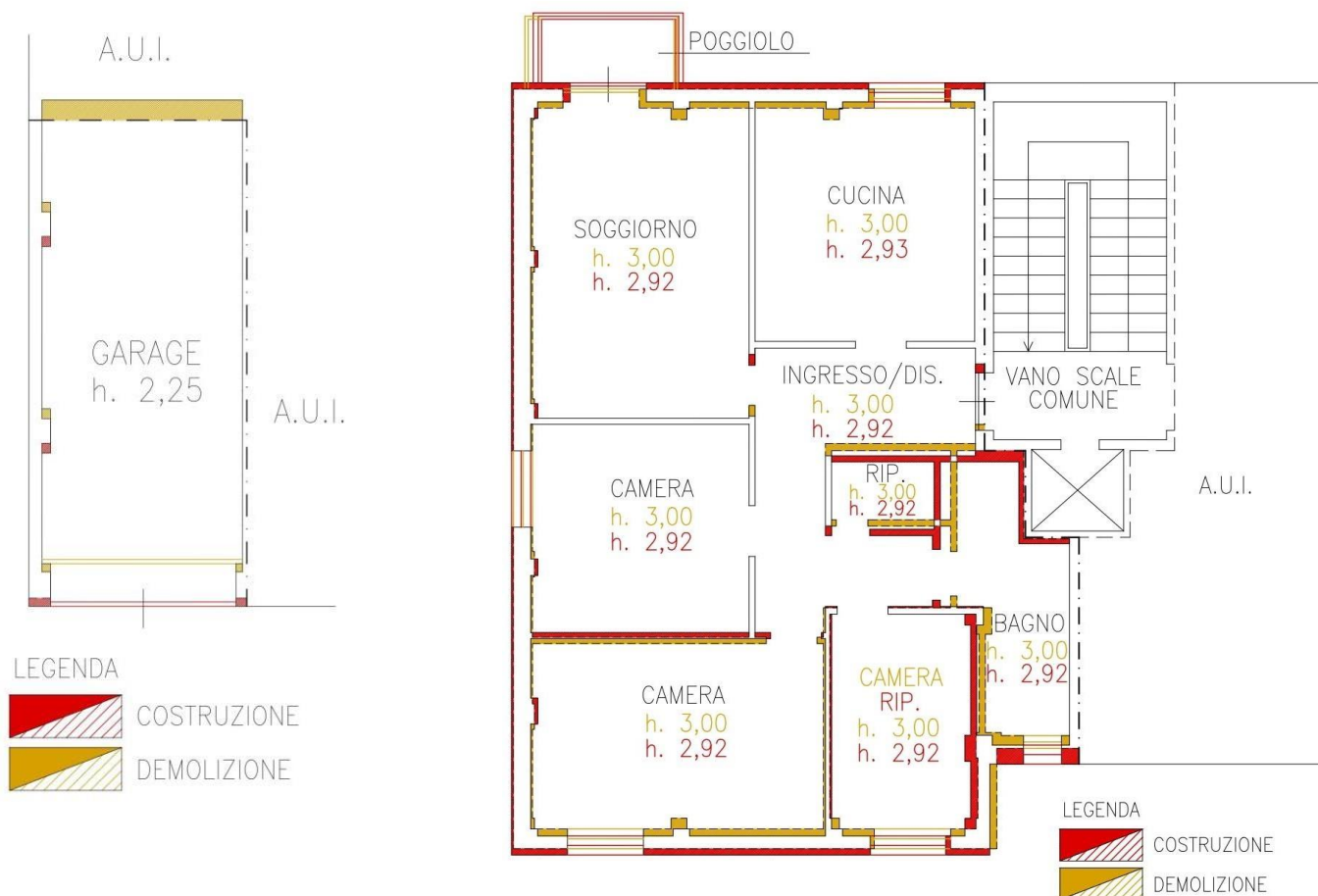
STATO AUTORIZZATO PIANO TERRA: AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 17658 P.G. DEL 19.12.1968





RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO: AUTORIMESSA AL PIANO TERRA ED APPARTAMENTO AL PIANO QUARTO





QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

I beni in oggetto, si mostravano occupati con contratto di locazione abitativa agevolata (3+2) registrato in data 12.09.2016 con scadenza naturale al 31.05.2021 con rinnovo tacito ogni 2 anni; non essendo stata inviata disdetta dei termini previsti dal contratto, lo stesso deve intendersi rinnovato fino al 31.05.2025. Il bene risulta locato ad E. 400/mensili per un importo annuo di E. 4.800 (nel contratto sono indicati ulteriori E.50/mensili per spese condominiali), considerate le condizioni manutentive ed la necessità di intervenire a breve sia nelle finiture che con lavori di adeguamento degli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) si ritiene il canone di affitto pattuito tra le parti congruo.

Verifica della congruità del canone di affitto:

| VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE | | | | |
|--|------------------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------|
| Calcolo superficie netta unità immobiliare e pertinenze | | | | |
| descrizione | sup. netta | coeff. da MCA | sup. netta convenzionale | |
| Alloggio | 82,35 | 1 | 82,35 | |
| Poggiolo | 2,10 | 0,3 | 0,63 | |
| Garage | 13,40 | 0,5 | 6,7 | |
| | | totale | 89,68 | |
| Verifica congruità canone locazione in base a dati OMI | | | | |
| superficie netta m ² | €/m ² min e max al mese | canone mensile | canone annuo | canone ridotto di 1/3 |
| 89,68 | min. 5,30 | 475,30 | 5.703,65 | 3.802,43 |
| 89,68 | max. 6,80 | 609,82 | 7.317,89 | 4.878,59 |
| Canone locazione medio di riferimento ridotto di 1/3 | | | | 4.340,51 |
| Il canone di locazione contrattuale non risulta essere inferiore ad 1/3 | | | | |



Annotazioni: i valori medi di locazione min. E/mq. 5,30, max E./mq. 6,80 sono stati desunti dalla banca delle Quotazioni OMI, Anno 2023- Semestre 2.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Periferica/AREA RESIDENZIALE: GOGNA, FERROVIERI, POMARI, S.S. PASUBIO, VIALE DIAZ

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1050 | 1350 | L | 5,3 | 6,8 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1450 | 2050 | L | 7,5 | 10 | L |

Alla luce di quanto sopra esposto il canone contrattuale di €. 4.800 NON è inferiore ad un 1/3 del canone medio ordinario calcolato in base ai dati OMI di E. 4.340,51, pertanto **è da ritenersi congruo**.

In data 12.10.2023 è stata trasmessa pec all'Agenzia delle Entrate; la stessa con pec 20.12.2023 comunicava che a nome degli esecutati e per immobile non si sono individuati contratti di affitto e/o comodati. A seguito dei certificati di residenza rilasciati dal Comune di Vicenza in data 23.01.2024, gli esecutati e famiglia risultano emigrati nel Regno Unito.

EMAIL PEC AGENZIA ENTRATE 20.12.2023



Direzione Provinciale di Vicenza

Ufficio Territoriale di Vicenza

**Oggetto: Verifica esistenza contratti di locazione/comodati
Esecuzione immobiliare n. 309/2023**

Buongiorno,
a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate **non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato** in essere facente riferimento agli immobili pignorati dei soggetti in oggetto.

- immobile sito in Vicenza,, censito al C.F. al Fg. 45 p.lla 831 sub. 38-31-8

Risulta solamente un contratto di locazione (n.5102 del 2016) nel quale il sig. Buaku è locatore. Il contratto è scaduto nel 2019 e non è mai stato prorogato (si veda l'allegato).



Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Si riportano i patti speciali contenuti nei contratti di cessione di proprietà con pagamento dilazionato di cui all'atto Rep. 46.831 del 18.04.1984 Notaio Gian Paolo Boschetti. **PATTI SPECIALI:** il mappale 837 corte comune ai mappali 831-833-834 viene gravato da servitù di passo carraio, con ogni mezzo, a favore del fabbricato insistente nel mappale 832 e della relativa corte mappale 1099. La manutenzione relativa alla pavimentazione della zona gravata dalla servitù di cui sopra, sarà a carico in quota proporzionale fra gli edifici di cui al mappali 831, 832, 833 e 834. **ART. 6: l'acquirente, ai sensi dell'art. 14 ultimo Comma del DPR. 23 maggio 1965 n. 655, non potrà, per quindici anni dalla data di assegnazione dell'alloggio richiamata in premessa (consegna provvisoria in data 4.1.1971) alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'alloggio acquistato. I contratti di alienazione stipulati in violazione del divieto di cui al comma del presente articolo sono nulli di pieno diritto. Art. 7:** l'acquirente, ai sensi dell'art. 23 del DPR. 30.12.1972 n. 1035, ha la facoltà di locare l'alloggio acquistato in caso di collocamento a riposo, di trasferimento di residenza, di accrescimento del nucleo familiare o per altri gravi motivi, previo autorizzazione del Presidente dell'Istituto Autonomo per le case Popolari.

Altre limitazioni d'uso:

di carattere condominiale: derivanti dal contesto condominiale in cui le unità si trovano inserite.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

TITOLO ESECUTIVO: Contratto di mutuo Fondiario, con atto a rogito del Notaio Paolo Dianese, n. 109.710 di Rep. e n. 33.884 di Racc. del 27.12.2007 ivi registrato il 23.01.2008 al n. 736 Serie 1T, munito di formula esecutiva in data 30.01.2008.

DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

- Atto di pignoramento notificato in data 03.08.2023 ad entrambi i debitori eseguiti presso il domicilio eletto in contratto di mutuo
 - Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 11.08.2023;
 - Iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 30.08.2023;
 - Atto di precetto notificato il 09.05.2023 ad entrambi i debitori eseguiti presso il domicilio eletto in contratto
- Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità del 30.08.2023. L'attestazione di conformità non ricomprende la nota di trascrizione.

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 18.09.2023, reg. gen. 20.492, reg. part. 14.968 per la quota di ½ ciascuno in capo ai debitori eseguiti.

| | |
|--|-------------|
| <u>Pignoramenti precedenti o contestuali:</u> | Nessuno. |
| <u>Difformità catastali, edilizie ed opere di ripristino:</u> | Si |
| <u>Regolarizzazione edilizia/rispristini, catastale:</u> | €. 5.300,00 |



Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 21724** del: 17/01/2024
 Note individuate: **3**
 Annotamenti in calce individuati: **0**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 24420** del: 17/01/2024
 Note individuate: **3**
 Annotamenti in calce individuati: **0**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

| | Ordina per tipo nota | Ordina per data |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/2008 - Registro Particolare 1223 Registro Generale 1868 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109709/33883 del 27/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 2 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2008 - Registro Particolare 470 Registro Generale 1869 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109710/33884 del 27/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 3 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2023 - Registro Particolare 14968 Registro Generale 20492 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3938 del 03/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico | | |

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

| | Ordina per tipo nota | Ordina per data |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/01/2008 - Registro Particolare 1223 Registro Generale 1868 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109709/33883 del 27/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 2 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2008 - Registro Particolare 470 Registro Generale 1869 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109710/33884 del 27/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 3 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2023 - Registro Particolare 14968 Registro Generale 20492 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3938 del 03/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in VICENZA (VI) Nota disponibile in formato elettronico | | |

Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute in data 17.01.2024 per immobili

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 27132** del: 17/01/2024
 Note individuate: **4**
 Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **VICENZA(VI)**

Catasto: **F Foglio: 45 Particella: 831 Subalterno: 31**

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 26018** del: 17/01/2024
 Note individuate: **4**
 Annotamenti in calce individuati: **0**

Comune di: **VICENZA(VI)**

Catasto: **F Foglio: 45 Particella: 831 Subalterno: 38**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

| | Ordina per tipo nota | Ordina per data |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE del 24/01/2008 - Registro Particolare 1222 Registro Generale 1867 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109709/33883 del 27/12/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 2 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE del 24/01/2008 - Registro Particolare 1223 Registro Generale 1868 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109709/33883 del 27/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 3 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ISCRIZIONE del 24/01/2008 - Registro Particolare 470 Registro Generale 1869 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109710/33884 del 27/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 4 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 14968 Registro Generale 20492 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3938 del 03/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico | | |

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

| | Ordina per tipo nota | Ordina per data |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE del 24/01/2008 - Registro Particolare 1222 Registro Generale 1867 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109709/33883 del 27/12/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 2 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE del 24/01/2008 - Registro Particolare 1223 Registro Generale 1868 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109709/33883 del 27/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 3 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ISCRIZIONE del 24/01/2008 - Registro Particolare 470 Registro Generale 1869 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 109710/33884 del 27/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico | | |
| 4 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| TRASCRIZIONE del 18/09/2023 - Registro Particolare 14968 Registro Generale 20492 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3938 del 03/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico | | |

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:

Amministratore di condominio: XXXXXXXXXXXX

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno del "Condominio Albinoni 32", e condividono spazi di uso comune come meglio definiti dall'art. 1.117 del CC ed sull'area scoperta circostante individuata con il mappale 837 (area comune di pertinenza dei tre fabbricati mappali 831-833 e 834) e sulla cabina elettrica censita NCEU mappale 831 sub. 8 Cat. D7, Rend. E. 7,44 a servizio del fabbricato individuato con il mappale 831 il tutto come risulta dall'atto autenticato in data 18.04.1984 n. 46.831 di Rep. del Notaio Gian Paolo Boschetti.

Come risulta da email dell'amministratore in data 24.1.2024 per il Condominio è stata presentata una CILAS per lavori di eco-bonus ma l'assemblea non ha dato seguito all'incarico alla ditta. Sono in programma, in quanto necessari ma non ancora deliberati, lavori di rimaneggiamento del coperto con sostituzione del manto di copertura e sottostante guaina di impermeabilizzazione. Le spese insolite relative alla gestione 22/23 e 23/24 ammontano ad **E. 1.502,88**; non è stato ancora predisposto il preventivo per la gestione 24/25 in quanto l'esercizio si chiude a fine febbraio.

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: PER PROCEDIMENTO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE:

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in: Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione; Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

Costi tecnici di costruzione:

- a) Diretti
 - Costo di costruzione opere edilizie edificio
 - Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
- b) Indiretti
 - Oneri di urbanizzazione
 - Oneri professionali
 - Costi allacciamento servizi
 - Spese generali
 - Spese commercializzazione
- c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Procedimento empirico: La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

Procedimento analitico: Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni.



Classificazione per materiali e lavorazioni:

- Si basa sull'organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro
- La caratteristica è la corrispondenza tra elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche.

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

IL DEPREZZAMENTO: Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica.

Obsolescenza fisica: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

Obsolescenza funzionale: Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

Obsolescenza economica: L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO: L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità: La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; la ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

- 1) In caso di deterioramento fisico
 - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento
 - b) Ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.
- 2) In caso di deterioramento funzionale
 - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione
 - b) Ineliminabile
 - b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;
 - b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza;
 - b.3) In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.



FG. 45,MAPPALE 831 SUB. 31 e 38

| INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare | | | | |
|---|----|--|---------------------------------|---------------|
| DATI | | | | |
| Utile ordinario Promotore | 4% | Incidenza Area | | 10% |
| SPESE | | | | |
| A) Costo secco di costruzione | | SUP. MQ. | COSTO €/MQ | TOTALE COSTI |
| Appartamento piano quarto | | 96,75 | 1350,00 | € 130.612,50 |
| Terrazza | | 2,10 | 400,00 | € 840,00 |
| Autorimessa al piano terra | | 15,00 | 675,00 | € 10.125,00 |
| Totale C/C | | | | € 141.577,50 |
| B) Spese tecniche | | Percentuale sul costo di costruzione 10,0% | | |
| Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità | | 0,1 | € | 14.157,75 |
| SOMMA COSTO COSTRUZIONE | | | | € 155.735,250 |
| ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2% | | | | € 6.229,410 |
| UTILE ORDINARIO PROMOT. | | | | € 6.229,410 |
| TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE | | | | € 168.194,07 |
| VALORE AREA | | | | |
| Rapporto complementarietà | | 10% | sul costo totale di costruzione | |
| Valore area (ridotto al 10% - sviluppo su più piani) | | | | € 14.157,75 |
| VALORE A NUOVO | | | | € 182.351,82 |
| DEPREZZAMENTO LINEARE | | | | |
| Deterioramento fisico | | incidenza | Vetustà 53 | |
| Costo di costruzione struttura | | 60% | 53% | € 45.021,65 |
| Finiture | | 20% | 53% | € 15.007,22 |
| Impianti | | 20% | 53% | € 15.007,22 |
| SOMMA DEPREZZAMENTO | | | | € 75.036,08 |
| VALORE ATTUALE DEL BENE | | | | |
| Valore a nuovo | | | | € 182.351,82 |
| Deprezzamento | | | | € 75.036,08 |
| VALORE FINALE | | | | € 107.315,75 |
| Anno di valutazione immobile '2024 | | | | |
| Anno di riferimento per la struttura, finiture ed impianti: 1971 | | | | |
| Vetustà struttura, finitura, impianti: anni 53 | | | | |
| Deprezzamento lineare struttura 60% Deprezzamento lineare impianti e finiture 20% | | | | |
| N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali e del costo di realizzo in pro- quota delle parti comuni. | | | | |

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Adeguamenti e correzioni della stima:

| | | |
|---|--------------------|--------------------------|
| Lotto 001 INTERA PROPRIETA': | + €. | 107.315,75 |
| • Spese di regolarizzazione catastale, edilizia: | - €. | 5.300,00 |
| • Spese condominiali insolute nel biennio | - €. | 1.502,88 |
| | SOMMANO €. | 100.512,87 |
| • Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente | | Nessuno |
| • Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente | | Nessuno |
| • Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziarie che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato. | | |
| | €. | 100.512,87 - 15 % = - €. |
| | | 15.076,93 |
| | Totale + €. | 85.435,94 |

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO:
€. 85.400,00 (diconsottantacinquemilaquattrocentoeuro).



QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA: Il pignoramento non ha per oggetto una quota ma l'intera proprietà.

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE E/O CERTIFICATO:

Si allegano alla presente certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, stato civile degli esecutati ed occupanti rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Riello Samuele

(documento sottoscritto digitalmente)

Creazzo, li 06.05.2024

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato .

