



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 464/2023 RGE

ELABORATO PERITALE
ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015
LOTTO UNICO



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: *****
Esecutato: *****
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12.07.2024 ore 13.00**
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Battaglione Vicenza, civ. 16 int. 16
Dati Catastali: CF foglio 63, pp. nn. 614 sub 61 (A3), 614 sub 4 (C6)
per il diritto di piena proprietà della quota di 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Patrizia Jorio** - Contrà della Fascina, civ.10 - Vicenza
Mail: joriopatrizia@gmail.com – tel: 392.1206820 - 0444.1497248
Custode Giudiziario: **IVG VICENZA** - Via Volto, civ. 63 - Costozza di Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444.953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura es. imm. n. **464/2023**

promossa da: * * * * *

contro: * * * * *

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12.075.2024 ore 13.00**Esperto stimatore:** Arch. Patrizia Jorio

Diritto pignorato (pag. 6)	piena proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari non esec. (pag. 6)	nessuno
Tipologia bene pignorato (pag. 6)	appartamento con autorimessa esclusiva al piano quarto di complesso residenziale denominato "Condominio Sirmio 1"
Ubicazione (pag. 6)	Vicenza (VI) - Via Battaglione Vicenza, civ. 16 int. 16
Dati Catastali attuali (pag. 6)	C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 63 pp. nn. 614 sub 61 (A3), 614 sub 4 (C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 Con diritto sui seguenti b.c.n.c.: p. n. 614 sub 101 (corte esterna comune a tutti i sub) p. n. 614 sub 102 (centrale termica comune a tutti i sub) p. n. 614 sub 103 (ingresso, atrio, rip., loc. contatori, ascensore, vano scale e corridoi comuni ai sub 48, 100, 104, 106, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70) L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI VICENZA - foglio 63 p. n. 614 ENTE URBANO sup. catastale mq 2.820
Metri quadrati (pag. 18)	locali di abitazione 74 m ² circa, terrazzi 17 m ² circa, autorimessa 14 m ² circa
Stato di manutenzione (pag. 18)	buono
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14)	nessuna
Situazione urbanistica/edilizia/catastale-irregolarità/abusi (pag. 23)	modeste difformità edilizie e/o catastali costi necessari alla loro regolarizzazione circa € 4.000,00 escluse imposte di legge
Valore lordo di mercato OMV (pag. 23)	€ 98.500,00
Date/valori Comparabili reperiti (pag. 22)	A 20.07.2023 € 75.000,00 - B 21.07.2023 € 30.000,00 C 12.07.2022 € 76.000,00 - D 22.06.2022 € 125.000,00 E 30.03.2022 € 55.000,00 - SUBJECT 21.02.2008 € 108.000,00
Valore di vendita forzata proposto (pag. 23)	valore a base d'asta dei beni € 75.000,00 offerta minima € 56.250,00
Valore debito (pag. 22)	€ 188.470,52 oltre interessi e spese come risulta da atto di pignoramento
Occupazione (pag. 13)	nella disponibilità dell'Esecutato che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia
Titolo di occupazione (pag. 13)	----
Oneri (pag. 20)	spese condominiali arretrate ultimi due anni e straordinarie già deliberate € 6.260,00 circa
APE (pag. 13)	in corso di redazione
Problemi particolari informazioni utili criticità (pag. 25)	-----
Lotti (pag. 25)	UNICO
Valore mutuo (pag. 20)	capitale € 160.000,00 - ipoteca € 320.000,00

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo a un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte, i perimetri degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale e impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi a eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili e arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.3	Confini N-E-S-O	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALI	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2	Intestatari catastali storici.....	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	14
5.4	Giudizio di conformità catastale	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	17
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	17
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	19
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	19
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	20
8.1	Oneri e vincoli	20
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/04/2024)	21
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	21
9.	SUOLO DEMANIALE.....	22
10.	USO CIVICO O LIVELLO	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	22
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	22
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	22
12.1	Metodo di valutazione	22
12.2	Stima del valore di mercato	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	23
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
12.5	Giudizio di vendibilità'	24
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	24
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	24
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	24
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato.....	24
15.	LOTTE.....	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	25
17.	ELENCO ALLEGATI	26

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 23.02.2024:** nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec in pari data*)
26.02.2024: giuramento in forma telematica
12.04.2024: deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata
04.04.2024: primo accesso ai beni pignorati

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato prodotto dall'esecutato nel corso del sopralluogo in data **04.04.2024**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Vicenza con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **30.05.2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**11.04.2024**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA (**11.06.2024**);
- i certificati di stato civile e residenza sono stati acquisiti in data **30.05.2024**;
- la situazione debitoria relativa alle spese condominiali è stata acquisita in data **12.06.2024**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Appartamento con autorimessa esclusiva posto al quarto piano in complesso residenziale denominato "Condominio Sirmio 1" sito in Comune di Vicenza (VI), Via Battaglione Vicenza civ. 16 interno 16.

L'immobile è sito in zona residenziale nel quartiere denominato di Santa Bertilla nella prima periferia Ovest di Vicenza, Comune di circa 113.700 abitanti e capoluogo di Provincia ed è stato realizzato alla fine degli anni 1960, nel periodo di forte espansione edilizia che ha caratterizzato la città.

Il complesso residenziale è formato da una palazzina che si sviluppa in due blocchi su sette piani fuori terra sovrapposti con ingresso, scale e ascensore comuni; la pertinenza esterna è recintata lungo il suo perimetro e ha percorsi pedonali in cemento e percorsi carrai asfaltati che consentono l'accesso alle autorimesse esclusive di cui però non tutte le unità immobiliari sono dotate.

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con scarsa dotazione di parcheggi.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; ben dotata dei principali servizi (scuole, luoghi di culto, farmacia, attività commerciali).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0), autostrada A4 casello di Vicenza Ovest (4), Tangenziale (1), ferrovia Stazione di Vicenza (4).



Il contesto - vista da Google Earth

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:
* * * * *

nato a * * * * * il * * * * * C.F. * * * * *

C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 63 (ex sez. H foglio 9)

particella n. **614 subalterno 61 A/3**, cl. 6, consistenza vani 5, sup. mq 80/76 - R. € 464,81

particella n. **614 subalterno 4 C/6**, cl. 6, consistenza mq 13, sup. mq 13 - R. € 63,11

Con diritto sui seguenti b.c.n.c.:

particella n. 614 sub 101 (corte esterna comune a tutti i sub)

particella n. 614 sub 102 (centrale termica comune a tutti i sub)

particella n. 614 sub 103 (ingresso, atrio, rip., loc. contatori, ascensore, vano scale e corridoi comuni ai sub 48, 100, 104, 106, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70)

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI VICENZA - foglio 63

particella n. **614 ENTE URBANO** sup. catastale mq 2.820

Corrispondenza dati: VERIFICATA

Lotti: UNICO.

3.3 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà della particella n. 614/4 (autorimessa al piano terra): particelle nn. 641/3, 641/103 (vano scala comune), 641/5, 641/101 (corte comune).

Confini di proprietà della particella n. 614/61 (appartamento al piano quarto): particelle nn. 641/62, 641/103 (vano scala comune), muro perimetrale su due lati.

Salvo i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'appartamento si trova al piano quarto della palazzina residenziale, con accesso da pertinenza e scala con ascensore condominiali; è composto da ingresso su zona giorno con angolo cottura e ripostiglio/lavanderia, disimpegno zona notte con bagno finestrato e due camere; i locali affacciano su un terrazzo che si sviluppa lungo quasi l'intero fronte Ovest e sono in parte controsoffittati con altezza di mt 2,92 e massima di mt 3,00 circa.

Al piano terra troviamo l'autorimessa con altezza di circa di mt 2,25 e non collegata direttamente al vano scale.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento	74	100%	74,00	N-O	buone
terrazza	17	30%	5,10	O	buone
autorimessa	14	60%	8,40	O	sufficienti

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue in c.a.; condizioni: non ispezionabili.

Strutture verticali: tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.

Solai: tipologia: laterocemento; condizioni: buone.

Scala: tipologia: c.a.; condizioni: buone.

Copertura: tipologia: padiglione, materiale: laterocemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta a battente, materiale: legno verniciato tipo douglas con vetro semplice, protezione: tapparelle in pvc; davanzali e soglie in pietra locale; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: molto buone.

Manto di cop.: materiale: guaina, coibentazione: non verificabile, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco al civile tintecciato; condizioni: discrete.

Pavim. interna: materiale: ceramica; condizioni: molto buone.

terrazza - materiale: gres condizioni: sufficienti.

autorimessa p. terra - materiale: cemento liscio; condizioni: sufficienti.

Pavim. esterna: materiale: cemento liscio-asfalto; condizioni: sufficienti.

Pareti interne: materiale: intonaco di cemento al civile tintecciato, condizioni: molto buone.

Rivestimento: angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: molto buone.

Note:

- bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e doccia, sanitari in ceramica bianca di buona fattura e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: molto buone.

Scala condominiale: tipologia: a rampe, rivestimento: marmo locale; condizioni: buone; parapetto in ringhiera metallica verniciata con corrimano in legno; ascensore e/o servoscala: ascensore in esercizio.

Portone di ingr.: tipologia: ad anta blindatino, materiale: rivestimento in laminato; condizioni: molto buone.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.

Fognatura: recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.

Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: da verificare.

Antenna: tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia - impianto centralizzato, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.

Termico: riscaldamento centralizzato con caldaia condominiale collocata in vano dedicato al piano terra, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete con contacalorie, condizioni: da verificare.

Condizionamento: split a parete in zona giorno e nel disimpegno zona notte con unità esterne, condizioni: da verificare.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente buona sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, così come le parti comuni.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Non sono state fornite le certificazioni relative agli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione che andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza, mentre sono in allegato i certificati relativi agli impianti condominiali.

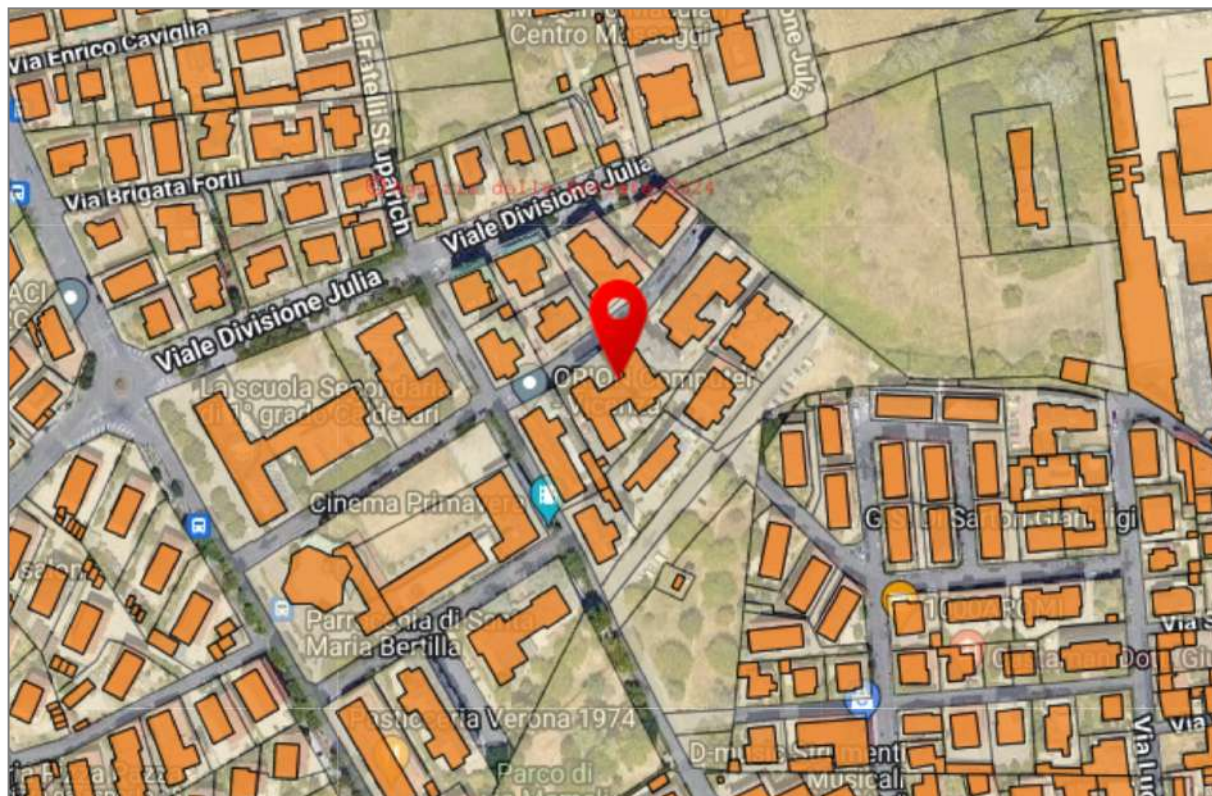
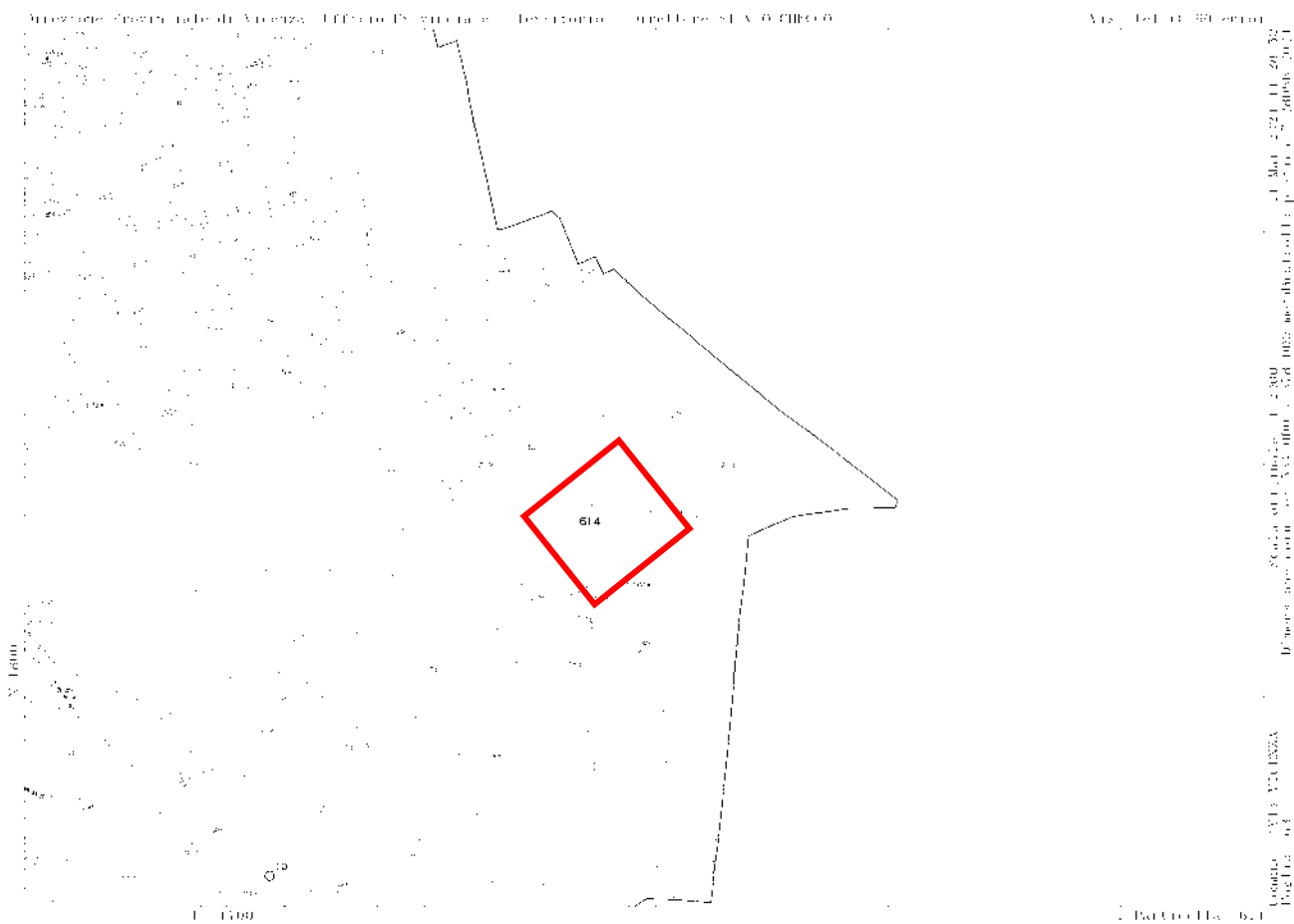


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Il contesto

Appartamento con autorimessa esclusiva in complesso condominiale sito a Vicenza, Via Battaglione Vicenza 16 int.16



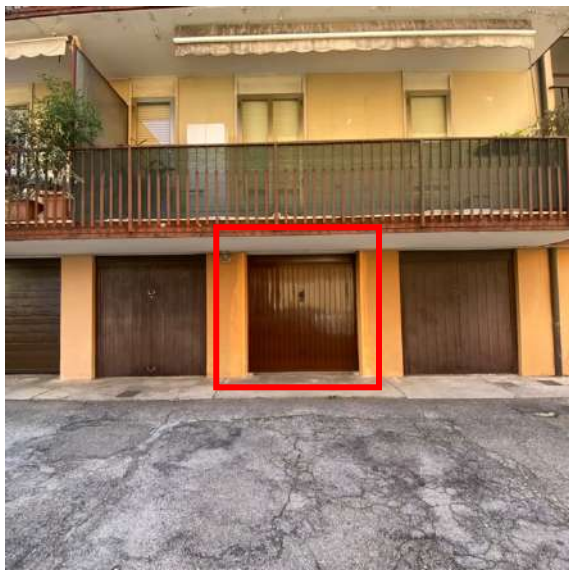
Fronte principale e ingresso condominiale



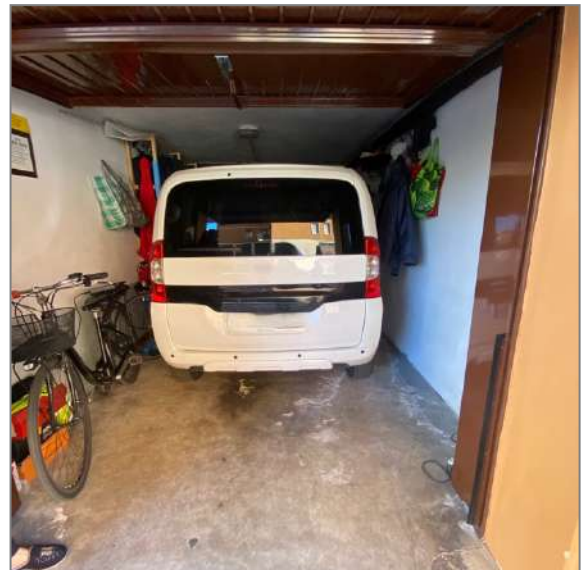
Ingresso pedonale



Cortile comune e le autorimesse



L'autorimessa esclusiva





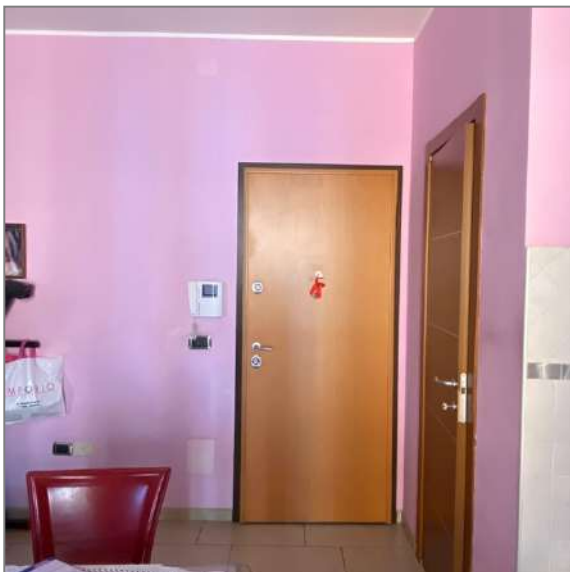
L'atrio di ingresso e il vano scale comuni



Ascensore



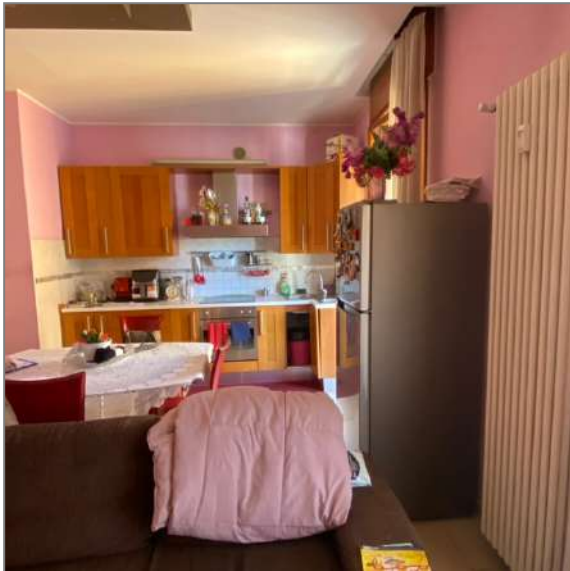
Porta di ingresso all'appartamento



Ingresso



Ripostiglio



Angolo cottura



Soggiorno



Camera



Split aria condizionata zona notte



Bagno

Figura 3. Foto immobile

3.5 Certificazione energetica

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica, pertanto è in corso la sua redazione ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile è nella disponibilità dell'Esecutato che lo utilizza come residenza propria e della sua famiglia.

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **641 ENTE URBANO** di mq 2.820 è di tale consistenza in seguito a

- *da data anteriore al ventennio* (impianto meccanografico del **31.12.1975**) particella n. **40 ENTE URBANO** di mq 2.820
- dal **04.11.2013** per **VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** n. **15157.1/2013** Pratica n. **VI0230691** che ha soppresso la precedente particella n. 40 ENTE URBANO di mq 2.820 e dato origine all'attuale.

Per la continuità storica degli immobili si precisa che:

- la particella n. **614 subalterno 61** Cat. A/3 classe 6 del fg. 63 è di tale consistenza in seguito a:
 - *da data anteriore al ventennio* (impianto meccanografico del **30.06.1987**) particella n. **614 subalterno 61** Cat. A/3 classe 6 della sez. H foglio 9
 - dal **17.01.2013** per **VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** n. **12190.1/2013** Pratica n. **VI0016825** che ha dato origine all'attuale.
- la particella n. **614 subalterno 4** Cat. C/6 classe 3 del fg. 63 è di tale consistenza in seguito a:
 - *da data anteriore al ventennio* (impianto meccanografico del **30.06.1987**) particella n. **614 subalterno 4** Cat. C/6 di classe 3 della sez. H foglio 9
 - dal **16.01.2013** per **VARIAZIONE PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** n. **10431.1/2013** Pratica n. **VI0014655** che ha dato origine all'attuale.

5.2 Intestatari catastali storici

Proprietario *da data anteriore al ventennio* (26.06.1990) al 21.02.2008:

* * * * *

nata a * * * * * il * * * * * C.F. * * * * *

Beni identificati al C.F. COMUNE DI VICENZA - sezione H - foglio 9

particella n. **641 subalterno 61** A/3

particella n. **641 subalterno 4** C/6

Appartamento con autorimessa esclusiva in complesso condominiale sito a Vicenza, Via Battaglione Vicenza 16 int.16

Proprietario dal 21.02.2008 ad oggi:

* * * * *

nato a * * * * * il * * * * * C.F. * * * * *

Beni identificati al C.F. COMUNE DI VICENZA - sezione H - foglio 9

particella n. 641 subalterno 61 A/3

particella n. 641 subalterno 4 C/6

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità interne e forometriche.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione della scheda catastale aggiornata **in accordo con la regolarizzazione edilizia**.

Le difformità delle parti comuni andranno valutate con pratica collettiva.

Costi: Oneri catastali € 50,00; Spese tecniche € 650,00 esclusi accessori di legge.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di VICENZA(L.840) - Foglio 63 - Particella 614 - Subalterno 4 - 10 metri

VIA BATTAGLIONE VICENZA n. 16 Piano 1

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI EDILIZIARI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vicenza - Foglio 63 - Particella 614 - Subalterno 4
Data di presentazione: 20/10/2024 - n. T.143755 - Richiedente: PROPRZ/60H541.840W
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di Vicenza

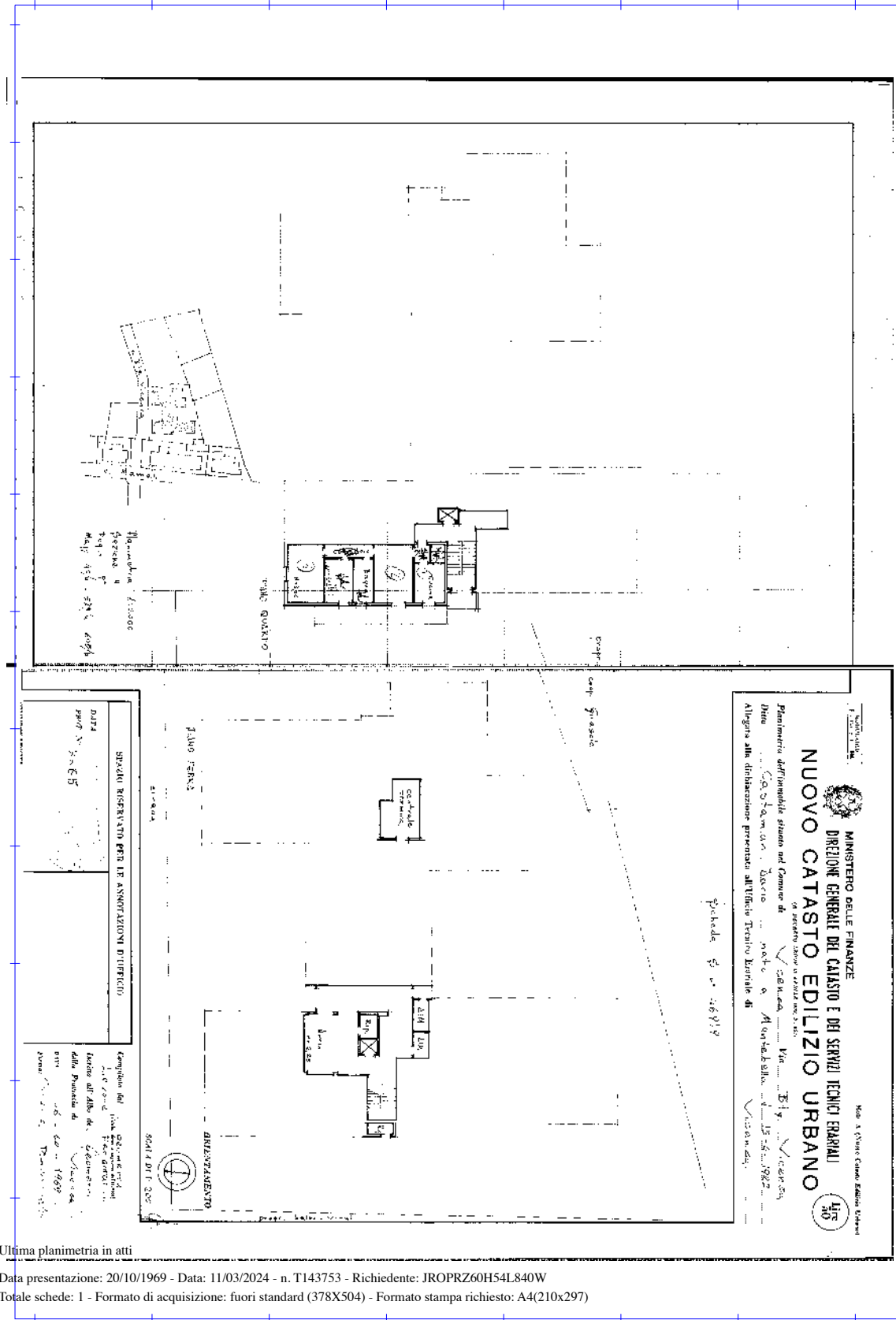
Scala: 1:500

SCHEDA RAPPRESENTATIVA PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
Data: 20/10/2024 Proprietario: PROPRZ/60H541.840W	Completato dal: M. Antonietta Rosato Data di presentazione: 20/10/2024 - n. T.143755 - Richiedente: PROPRZ/60H541.840W Importo all.4bis di: 650,00 Data di deposito: 20/10/2024 Data di pubblicazione: 20/10/2024

Data presentazione: 20/10/2024 - Data: 11/03/2024 - n. T.143755 - Richiedente: PROPRZ/60H541.840W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (387X504) - Formato stampa richiesto: A4(10x297)
Immagine planimetria in atti

subalterno 4

Data presentazione: 20/10/1969 - Data: 11/03/2024 - n. T143753 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di VICENZA(L840) - < Foglio 63 - Particella 614 - Subalterno 61 ->
 VIA BATTAGLIONE VICENZA n. 16 Piano 4

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/10/1969 - Data: 11/03/2024 - n. T143753 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (378X504) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

subalterno 61

Figura 4. Planimetrie catastali dei beni.

Appartamento con autorimessa esclusiva in complesso condominiale sito a Vicenza, Via Battaglione Vicenza 16 int.16

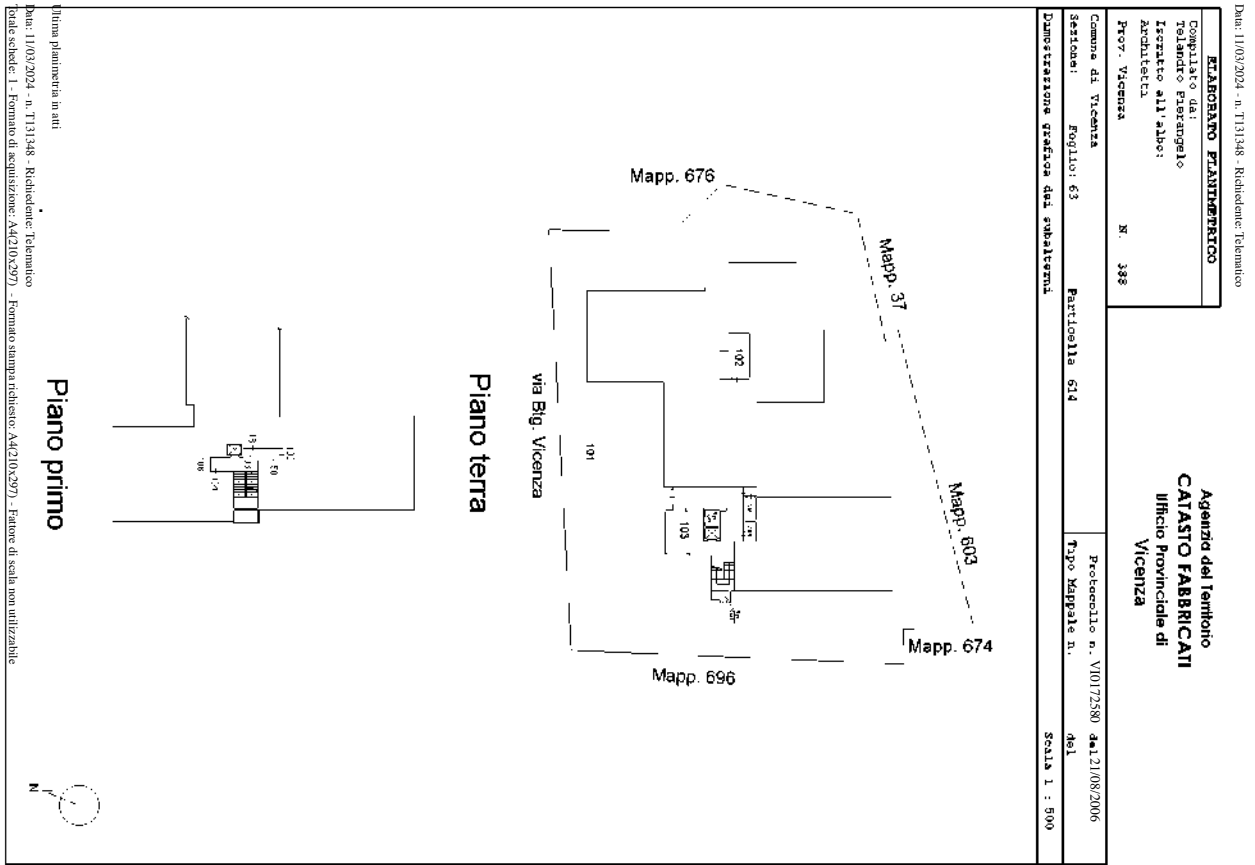


Figura 5. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

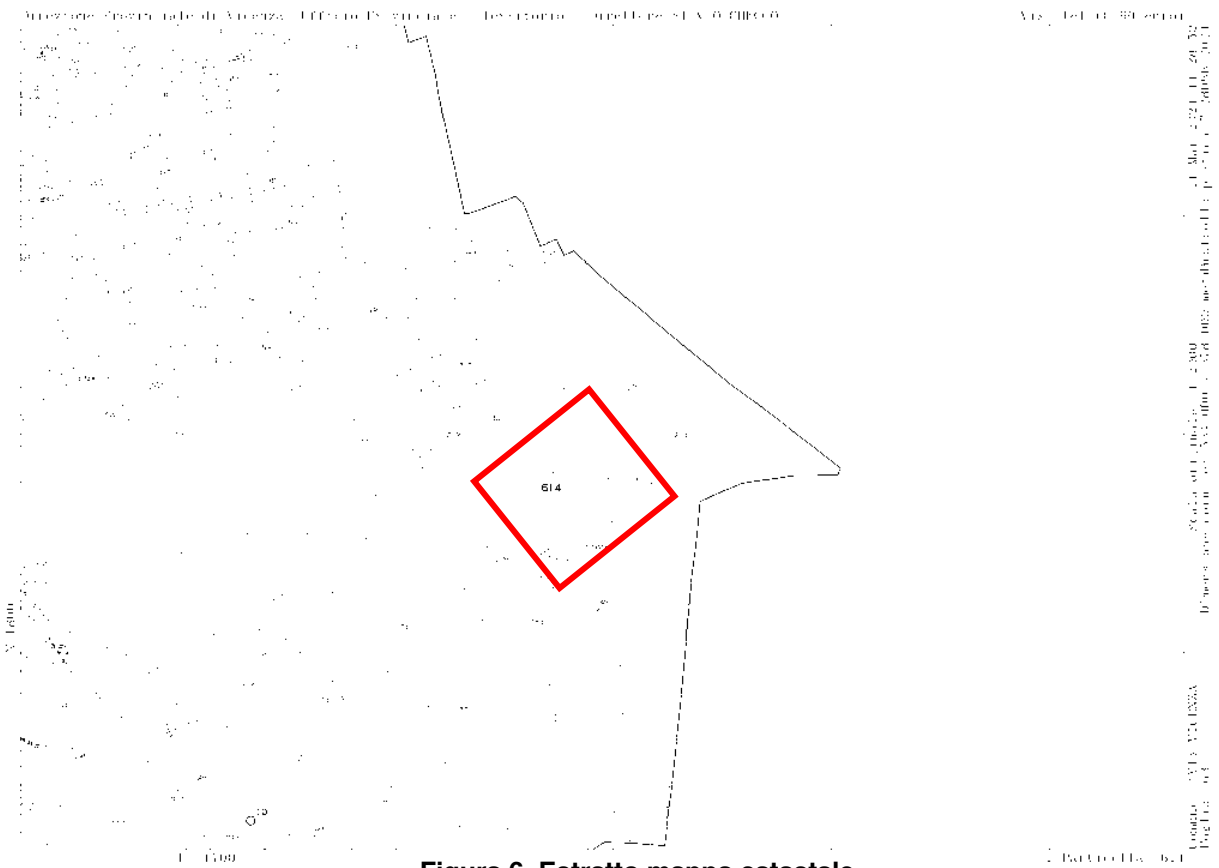


Figura 6. Estratto mappa catastale

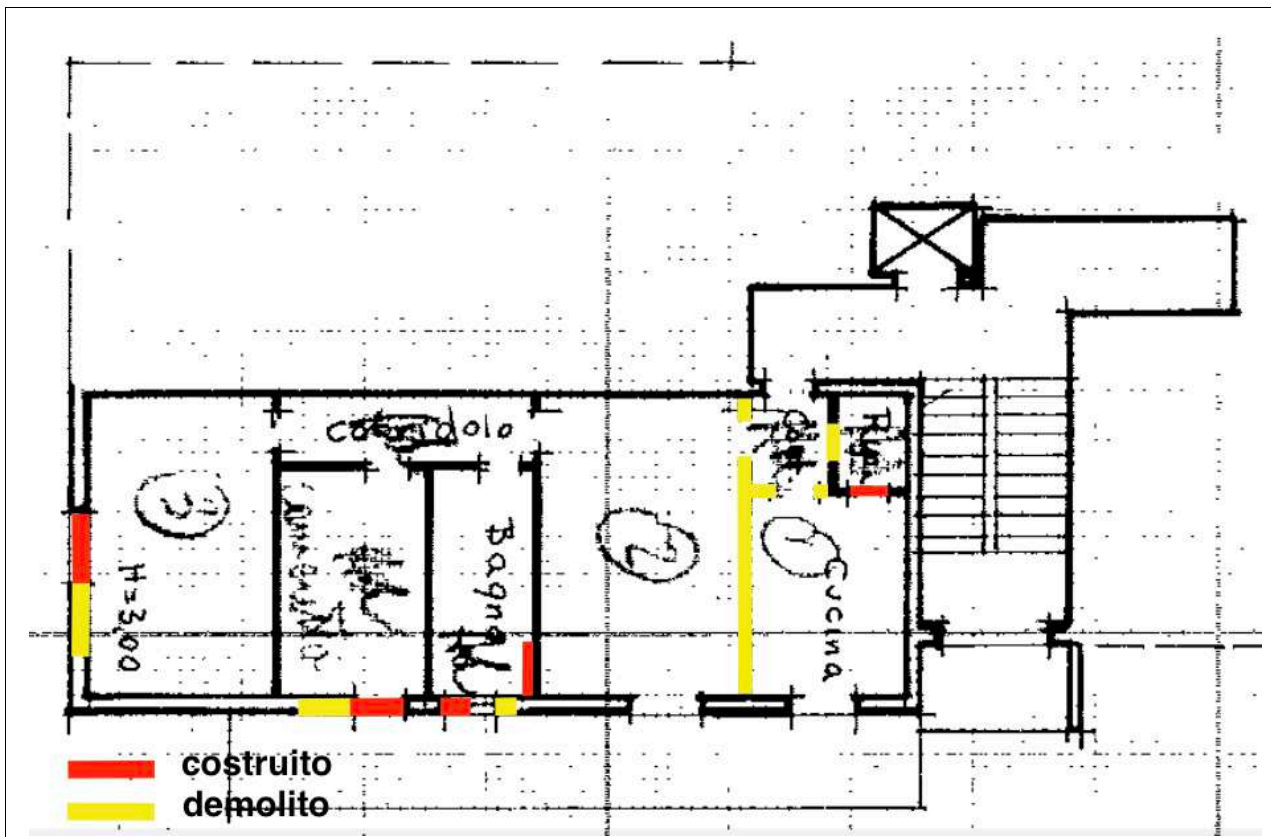


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

* * * * *

nato a * * * * * il * * * * * C.F. * * * * *

Proprietario dal 21.02.2008 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Gianmarco Di Marco Notaio in Valdagno in data **21.02.2008** ai nn. **42408/12694** rep./racc.

- a carico di

* * * * *

nata a * * * * * il * * * * * C.F. * * * * *

- trascritto a VICENZA in data **28.02.2008** ai nn. **3241** RP

Beni per la piena proprietà di 1/1:

C.F. COMUNE DI VICENZA - sezione H - foglio 9

particella n. **614 subalterno 61** cat. A/3, cl. 6, consistenza vani 5 - R. € 464,81

particella n. **614 subalterno 4** cat. C/6, cl. 6, consistenza mq 13 - R. € 63,11.

Compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

Regime patrimoniale: celibe all'atto dell'acquisto.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

* * * * *

nata a * * * * * il * * * * * C.F. * * * * *

Proprietaria da data anteriore al ventennio (26.06.1990) in forza di:

- atto di compravendita a firma di Bruno Bertuzzo Notaio in Vicenza in data **26.06.1990** ai nn. **55611/10742** rep./racc.

- a carico di

* * * * *

nato a * * * * * il * * * * * C.F. * * * * *

- trascritto a VICENZA in data **13.07.1990** ai nn. **8955/6486** RG/RP

Beni per la piena proprietà di 1/1 - bene personale:

COMUNE DI VICENZA - sezione H - foglio 9

particella n. **614 subalterno 61** cat. A/3, cl. 6, consistenza vani 5 - R. € 464,81

particella n. **614 subalterno 4** cat. C/6, cl. 6, consistenza mq 13 - R. € 63,11.

Compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

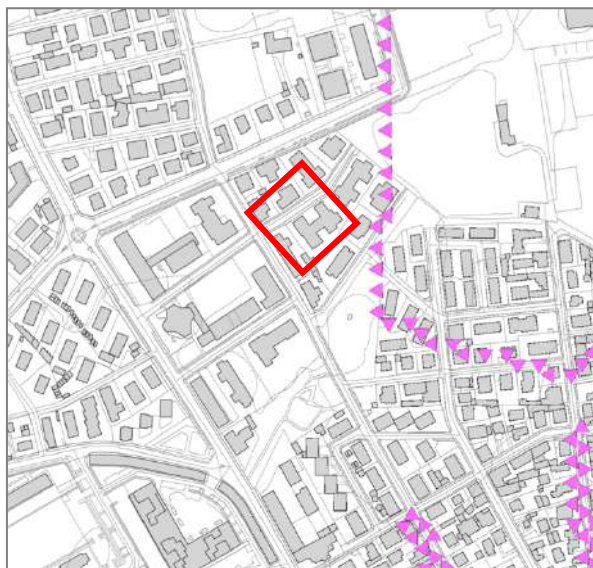
Titoli urbanistici:

Il Comune di Vicenza è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, ratificato con D.G.R.V. n. 2558 del 02.11.2010 e pubblicato nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010 e successive varianti e di Piano degli Interventi approvato con provvedimento di Consiglio comunale n. 10 del 07.02.2013, oggetto di rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza di cui alla delibera consigliare n. 16 del 4.03.2021, e successive varianti.

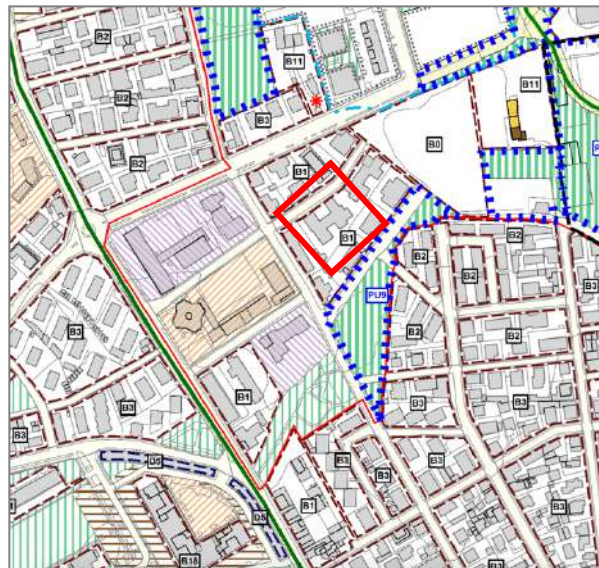
L'immobile risulta essere in z.t.o. **B1 - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO** normata dall'Art. 37 delle Norme Tecniche Operative e con i seguenti parametri urbanistici:

- $U_f \max = 1 \text{ mq/mq}$ - $H_{\max} = 18 \text{ ml}$

Per ulteriori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche Operative del P.I.



P.I. - Vincoli



P.I. - Zonizzazione

Dalla documentazione prodotta dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia nn. 7558/68 P.G. e 1962 r.p. rilasciata in data 02.07.1968
- Variante nn. 7558/68 P.G. e 3687 r.p. rilasciata in data 21.09.1969
- Certificato di abitabilità n. 7558/68 P.G. – 1339 U.P. rilasciato in data 05.06.1970

7.2 Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto autorizzato, tranne alcune modeste difformità interne e forometriche.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità relative all'unità immobiliare oggetto della procedura possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 e relativa pratica di agibilità conclusiva.

Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 2.300,00 esclusi accessori di legge.

Le difformità prospettive andranno trattate con pratica che comprenda l'intero condominio i cui costi sono ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15%,

Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: -----
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: -----
- g) provvedimenti di sequestro penale: -----
- h) domande giudiziali: -----
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- j) convenzioni urbanistiche: -----
- k) convenzioni matrimoniali: -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: -----
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:

€ 4.000,00

- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: -----
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: -----
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:
 spese condominiali arretrate ultimo biennio circa **€ 4.000,00**
 spese condominiali straordinarie - rate da corrispondere con termine al 2027 circa **€ 2.260,00**.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 11.06.2024)

❖ Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo della durata di anni 30

- a favore di

* * * * *

con sede in * * * * * C.F. * * * * *

- a carico di

* * * * *

nato a * * * * * il * * * * * C.F. * * * * *

* * * * *

nato a * * * * * il * * * * * C.F. * * * * *

- atto a firma di Gianfranco Di Marco notaio in Valdagno in data **21.02.2008** ai nn. **42409/12695** rep./racc.

- iscritta a VICENZA in data **28.02.2008** ai nn. **5066/1045** RG/RP

Importo capitale € 160.000,00 - Importo ipoteca € 320.000,00

Beni per la piena proprietà dell'intero:

COMUNE DI VICENZA - sezione H - foglio 9

particella n. **614 subalterno 61** cat. A/3

particella n. **614 subalterno 4** cat. C/6.

❖ Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

* * * * *

con sede in * * * * * C.F. * * * * *

- a carico di

* * * * *

nato a * * * * * il * * * * * C.F. * * * * *

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **27.12.2023** al n. **6417** rep.

- trascritto a VICENZA in data **18.01.2024** ai nn. **1259/920** RG/RP

Valore del debito € 188.470,52 oltre a successivi interessi e spese.

Beni per la piena proprietà dell'intero:

COMUNE DI VICENZA - sezione H - foglio 9

particella n. **614 subalterno 61** cat. A/3

particella n. **614 subalterno 4** cat. C/6

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **28.02.2008** ai nn. **5066/1045** RG/RP
2. TRASCRIZIONE VICENZA in data **18.01.2024** ai nn. **1259/920** RG/RP

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Amministratore Ruggero Conte – Viale San Lazzaro civ.227 – Vicenza (VI) – tel. 044.964796
email info@studiocontedallago.it

- | | |
|---|--------------------------|
| a. Importo annuo delle spese fisse di gestione
(variabili in quanto comprensive di fornitura acqua e riscaldamento) circa: | € 1.400,00 |
| b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute circa: | € 2.260,00 |
| c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi
due anni anteriori alla data della perizia circa: | € 4.000,00 |
| d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: | ----- |
| e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: | vedi allegato |
| f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: | acqua e riscaldamento |
| g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: | 20,52/1000 |
| | riscaldamento 19,08/1000 |
| | ascensore 22,71/1000 |
| h. certificati di conformità degli impianti condominiali: | vedi allegato |

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare e in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. *"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, divisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost*

Approach) e il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso a immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$). Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del 19.04.2024 risulti essere pari a:

€ 98.500,00 (euro centotrentaseimilacinquecento/00) pari a circa €/m² 1.100,00 arr. al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia”.

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 7.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale circa:	€ 700,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	€ 3.300,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio circa:	€ 4.000,00
- <u>altri costi/oneri: rateizzazione spese condominiali straordinarie</u>	€ 2.260,00
TOTALE	€ 10.260,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al

momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

*Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15 %** sul valore dei beni.*

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **prezzo a base d'asta dei beni pari a € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00) arr.**
- **offerta minima pari a € 56.250,00 (euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00).**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 21.02.2008 - prezzo dichiarato in atto € 108.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buono. Zona residenziale tranquilla, comoda al centro della città, con buona dotazione di servizi, agevoli collegamenti con i principali assi viari.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore executato

La residenza attuale anagrafica del debitore executato così ricavata dal certificato rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Vicenza risulta la seguente:

* * * * *

residente a VICENZA - VIA BATTAGLIONE VICENZA CIV. 16 INT. 16

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Coniugato con * * * * * in data 06.08.2011.

L'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Vicenza riporta l'annotazione relativa alla scelta del regime patrimoniale di separazione dei beni.

Appartamento con autorimessa esclusiva in complesso condominiale sito a Vicenza, Via Battaglione Vicenza 16 int.16

15. LOTTI

UNICO.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, lì 12 giugno 2024

L'Esperto Incaricato
Arch. Patrizia Jorio
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esegutato
9. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati e ai creditori