

TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c e successive modifiche)

Procedura promossa da:

contro:

R.G.E. n. 244/2019



Giudice: Dott.ssa SONIA PANTANO

Data Ricevimento Conferimento primo incarico: 07 Agosto 2019

Data Giuramento primo incarico: 10 Agosto 2019

Data Ricevimento Conferimento secondo incarico: 10 Giugno 2024

Data Udienza a seguito conferimento secondo incarico: 24 Ottobre 2024

PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA

Beni in Comune di Vicenza (VI) Fg. 46 particella 963 sub. 42

Appartamento al piano nono in Complesso Immobiliare, completo di cantina al piano interrato.

L'Esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1746

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

CF: MRCGCM60T30E472R

con studio in Cassola (VI) Via Piave, 11

telefono: 042432697 fax: 042432697

email: geometramercadante@gmail.com (pec): giacomo.mercadante@geopec.it

Data 14/09/2024

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n. 244/2019 R.G. Giudice Dott.sa SONIA PANTANO promossa da:

contro:
Signor -----

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia Bene (pag. 6): Appartamento al piano nono in Complesso Immobiliare, completo di cantina nel piano interrato

Ubicazione (pag. 6): Comune di Vicenza, Viale Milano 53, int. 35

Dati Catastali attuali (pag. 12): Comune di Vicenza, Fg. 46 particella 963 sub. 42

Metri quadrati (pag. 12): commerciali mq. 129,61

Stato (pag. 9-11): condizioni medie

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna

Situazione catasto (pag. 15): non regolare. Regularizzabile con un costo di circa € 1.000,00 (dedotto dal valore)

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 21): non regolare. Regularizzabile con un costo di circa € 4.000,00 (dedotto dal valore)

Valore di mercato dell'intero (pag. 26): € **60.178,18**

Date/Valori comparabili reperiti (Vedere All. 21): Comp. A) anno 2024 Prezzo € 100.000,00 sup. comm. Mq 137,37; Comp. B) anno 2024 Prezzo € 130.000,00 sup. comm. Mq 198,24; Comp. C) anno 2024 Prezzo € 98.000,00 sup. comm. Mq 134,66;

Valori medi aggiudicazioni precedenti: (pag. 28-29 e All. 23) € 360,45/mq che applicato alla superficie commerciale di mq. 129,61 relativa a quanto oggetto di relazione identificato con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42 corrisponde a € 46.717,82.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 27): € **46.900,00**

Vendibilità/appetibilità: buona

Possibili interessati: proprietari U.I. stesso complesso immobiliare, singoli privati

Iniziative di vendita: siti internet specializzati quali "Astegiudiziarie.it" – "real estate discount aste immobiliari online" – "asteimmobili.it" – "Immobiliare.it" – "asteannunci.it" – "trova casa.net", etc. quotidiani d'informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani d'informazione nazionali (se ritenuto opportuno), forme di pubblicità commerciale

Occupazione (pag. 21-22): i beni risultano in possesso della parte Esecutata con la propria famiglia. Nota risultano residenti altri soggetti terzi privi di titolo opponibile alla procedura

Titolo di occupazione (pag. 15-16): Atto di Compravendita e Sentenze Tribunale di Vicenza e Corte d'Appello di Venezia; alcun atto per terzi residenti

Ape (pag. 12): Si. Fornita dall'esperto attraverso tecnico ausiliario

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: (pag. 28):

- sono state riscontrate difformità Catastali ed Edilizio/Urbanistiche;
- presso il bene oggetto di procedura risultano residenti soggetti (n.4) non dotati di Titolo opponibile alla procedura.

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



QUESITO FORMULATO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l’art. 568 c.p.c., visto l’art. 173 bis d.a. . c.p.c., visto il disciplinare dell’esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza, vista la check list, vista la scheda sintetica, visto il disciplinare deontologico, che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l’esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate nelle citate norme e dai richiamati documenti.”

In particolare gli accertamenti e le valutazioni richieste corrispondono ai seguenti quesiti:

1) Identificazione Diritti e Beni Oggetto del Pignoramento (pag. 6);

1.1 Diritto reale pignorato (pag. 6)

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’Atto di Pignoramento (pag. 6)

2) Individuazione dei Beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale (pag.7);

2.1 Bene e ubicazione (pag. 7)

3) Identificazione catastale del bene pignorato (pag. 12);

3.1 Identificazione catastale (pag. 12)

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all’attualità (pag.12)

3.3 Acquisizione planimetria catastale (pag. 12)

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto (pag.13)

3.5 Storia catastale (pag. 13)

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto (pag. 13)

3.7 Variazioni eventualmente richieste dall’esecutato o da terzi o disposte d’ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento (pag. 14)

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale (pag. 14)

4) Predisposizione della Scheda Sintetica (pag. 15);

5) Ricostruzione Atti di Provenienza (pag. 15);

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato (pag 15)

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (pag. 16)

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato (pag. 16)

6) Regolarità Edilizia e Urbanistica (pag. 16);

6.1 Epoca di realizzazione dell’immobile (pag. 16)

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi (pag. 16)

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi (pag. 18)

6.4 Abitabilità e agibilità (pag. 21)

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica (pag. 21)

7) Stato di Possesso e Occupazione (pag. 21);

7.1 Debitore (pag. 21)

7.2 Residenza del Debitore (pag. 21)

7.3 Possesso (pag. 21)

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato (pag. 22)

8) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (pag. 22);

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (pag. 22)

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale (pag. 23)

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (pag. 23)

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (pag. 23)

9) Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale (pag. 23);

10) Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo (pag. 23);

11) Spese di gestione dell'immobile ed eventuali Procedimenti in corso (pag. 23);

12) Valutazione e stima dei beni (pag. 24);

12.1 Metodo di valutazione (pag. 24)

12.2 Valore di mercato attribuito (pag. 24)

13) Valutazione della quota (pag. 27);

14) Acquisire le Certificazioni di Stato Civile, dell'Ufficio Anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio (pag. 27);

15) Problemi (pag. 28);

16) Valori medi aggiudicazioni precedenti sulla base delle informazioni da Astalegale (pag. 28);

17) Perimetro di mandato (pag. 29)

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 06 Agosto 2019, ricevuto in data 07 Agosto 2019, prestando giuramento in data 10 Agosto 2019.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- controllo telematico, sempre presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva presente all'interno del fascicolo di procedura;
- ottenuto copia, dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Atto attraverso il quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità dell' U.I. oggetto di Esecuzione;
- eseguito verifiche presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza ottenendo copia di Atto storico utile a dimostrare la provenienza;
- attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza verificata/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU e opportune informazioni Urbanistiche;
- attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Vicenza ottenuto, per la parte Esecutata e per gli/i occupanti/residenti presso l'U.I. oggetto di procedura, opportuni Certificati;
- eseguito primo sopralluogo in data 06/11/2019 presenti, oltre al sottoscritto, l'Avvocato -----
----- per ADEI (quest'ultima incaricata nella procedura come Custode), il Geometra -----
-----, quest'ultimo intervenuto in qualità di ausiliario dell'esperto al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche degli immobili per la redazione dell'APE, il Signor ----- nella sua qualità di parte Esecutata dei beni oggetto di procedura, i Signori ----- e ----- spettivamente coniuge e figlio dell'Esecutato.

Nell'occasione è stato verificato lo stato dei luoghi relativamente all'appartamento al piano nono eseguendo un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;

- eseguito secondo sopralluogo in data 16/01/20 presenti, oltre al sottoscritto il solo Signor -----
----- nella sua qualità di parte Esecutata dei beni oggetto di procedura.

Nell'occasione è stato verificato lo stato dei luoghi relativamente alla cantina presente nel piano interrando eseguendo, anche in questo caso, un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico.

Successivamente il sottoscritto esperto ha accettato ulteriore incarico, di cui al Verbale dell'udienza del giorno 06 Giugno 2024, con il quale l'Illustrissimo Giudice, Dott.ssa Sonia Pantano, ha chiesto di aggiornare la perizia di stima, tenuto conto, ora, che il diritto pignorato risulta l'intera proprietà del bene.

Il Sottoscritto quindi ha:

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- eseguito opportune verifiche telematiche, presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), trovando documentazione, aggiornata, relativa alle visure;
- eseguito opportune verifiche telematiche, presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi di Pubblicità Immobiliari), trovando documentazione, aggiornata, utile relativa a Trascrizioni/Iscrizioni pregiudizievoli;
- ottenuto copia, dal legale della Parte procedente, della documentazione utile a dimostrare l’acquisizione da parte del Signor ----- della quota di 1/2 di proprietà, nella Perizia depositata a seguito del primo incarico intestata ad altra Ditta;
- attraverso puntuale richiesta all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza ottenuto CDU aggiornato;
- attraverso puntuale richiesta all’Ufficio Servizi Demografici del Comune di Vicenza ottenuto, per la parte Esecutata e per gli/i occupanti/residenti presso l’U.I. oggetto di procedura, opportuni Certificati aggiornati;
- attraverso puntuale richiesta all’Amministratore Condominiale ottenuto opportuna documentazione , aggiornata, contabile relativa agli oneri condominiali;

eseguito sopralluogo in data 01/08/2024 presenti, oltre al sottoscritto, l’Avvocato ----- (quest’ultimo incaricato nella procedura come Custode), il Signor ----- nella sua qualità di parte Esecutata dei beni oggetto di procedura, accompagnato dalla figlia, Signora ----- .

Nell’occasione è stato nuovamente verificato, per il bene oggetto di procedura, lo stato dei luoghi;

- aggiornato il testo riportato nella Relazione depositata a seguito del primo incarico, inserendo, dove ritenuto, le opportune modifiche.

A completare stesura della perizia finale.

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Diritto reale pignorato:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di Appartamento al piano nono in Complesso Immobiliare, completo di cantina al piano interrato, il tutto toponomasticamente situato in Comune di Vicenza, Viale Milano “53”.

Si mette in evidenza che:

- l’appartamento corrisponde all’interno “35”;
- i diritti reali indicati nell’atto di pignoramento:
 - trascritto il 17/06/2019 ai n. 13516/8854 di RG/RP;
 - trascritto l’11/04/2024 ai n. 7730/5692 di RG/RP (Vedi All. A28);corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata (Signor -----) in forza:
 - dell’Atto di Compravendita (Vedi All. 1), del 26/06/2001 n.9776 di Rep.;
 - della Sentenza del Tribunale di Vicenza n. 411/10 e della Sentenza della Corte d’Appello di Venezia n. 1505/13 (Vedi All. 29), di cui alla Voltura, presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, n. 18670.1/2023 Pratica VI0133307 in atti dal 06/10/2023;

1.2 Beni Pignorati sulla sola base della identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento:

il bene pignorato, per quanto indicato negli atti di Pignoramento, risulta identificati con:

COMUNE DI VICENZA – Catasto Fabbricati Fg. 46 particella 963 Sub. 42

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

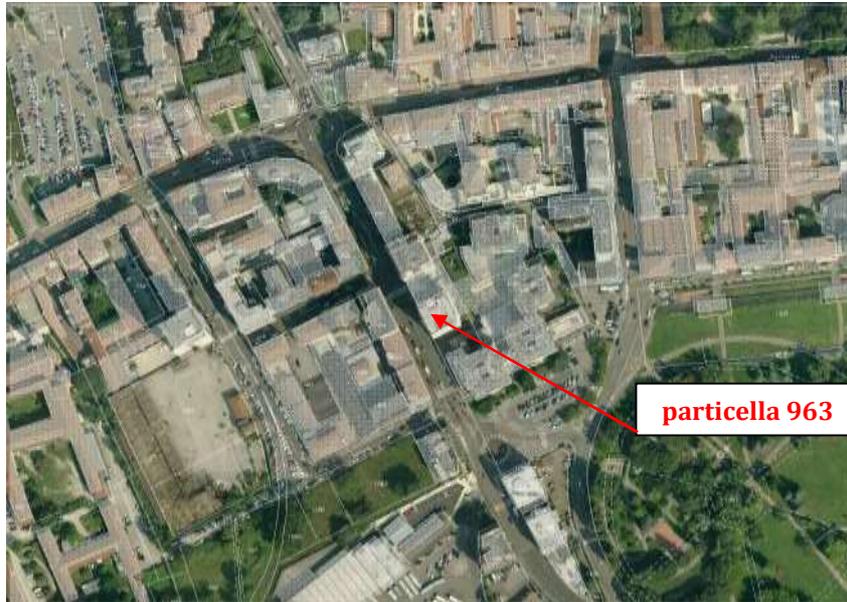
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

Per l'esatta individuazione del fabbricato e del terreno interessato dal pignoramento

SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE AD ORTOFOTO



Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche del bene interessato dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da una sola unità abitativa residenziale completa di cantina esclusiva;

il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

Per quanto riguarda i confini

U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42:

(Cantina nel piano interrato)

- confina a nord con proprietà di terzi (sub. 22); a est con percorso pedonale comune; a sud con proprietà comune (locale contatori gas); a ovest con muro perimetrale;

(Abitazione al piano nono)

- confina a nord e ad est con proprietà di terzi e con vano scala comune; a sud e ad ovest con muro perimetrale.

2) INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

2.1 Bene e ubicazione:

l'oggetto della presente relazione è un appartamento, posto al piano nono, completo di cantina nel piano interrato, il tutto parte di un complesso denominato Condominio "Torre di Sirio" collocato nel Comune di Vicenza in Viale Milano.

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Nell'intero complesso Immobiliare, collocato all'interno di un'area con superficie catastale di circa mq. 770,00 (Vedi All. 3), con sviluppo su 14 piani (compreso il piano interrato), risultano complessivamente presenti, sulla base dei dati catastali n. 67 Unità Immobiliari di cui, in particolare, n. 37 a destinazione abitativa, n. 13 Uffici/Studi privati, n. 8 autorimesse, n. 2 magazzini/locali di deposito, n. 5 negozi, n. 2 lastrici solari.

Al fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto di procedura, si accede da Viale Milano attraverso un androne comune. L'accesso al piano interrato carraio avviene sempre da Viale Milano, attraverso un portone motorizzato, per le persone dal vano scala comune limitrofo al citato androne.

La zona (a destinazione mista residenziale/direzionale) in cui si trova il complesso di cui fanno parte le U.I. oggetto di perizia, risulta dotata, nell'ambito di un raggio limitato, di diversi servizi quali (elenco non esaustivo) chiesa, bar, farmacia, sede di banca, Ufficio postale, scuole materne/elementari/medie, supermercati, palestra, Stazione dei Treni, nuovo teatro di Vicenza, etc..

Si evidenzia la presenza all'esterno del complesso di parcheggi pubblici, generalmente, a pagamento.

Le caratteristiche comuni dell'intero complesso sono struttura realizzata con muratura in laterizio e c.a.; solai, in genere, in laterocemento; copertura piana; lattonerie in lamiera; pareti esterne intonacate e tinteggiate; rivestimento rampe scale in marmo; pavimentazione pianerottoli con elementi in marmo con forma/dimensione/posa incerta (palladiana); parapetto rampe scale in metallo; pareti vano scale intonacate e tinteggiate; portoncino d'entrata al vano scala in metallo/vetro con apertura elettrificata completo di maniglione antipanico; il vano scala risulta dotato di impianto luci e di impianto antincendio (manichette ed estintori); sono presenti n. 2 ascensori di cui uno a servizio dei piani pari ed uno a servizio dei piani dispari; etc.





Le condizioni manutentive delle parti comuni interne/esterne dell'intero complesso, considerato il periodo di costruzione del complesso, risultano complessivamente medie.

U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42

(Appartamento con cantina)

Per questa Unità Immobiliare, che:

- si sviluppa al piano nono;
 - presenta, così come riscontrato durante i sopralluoghi, come distribuzione interna un ingresso, un soggiorno, un corridoio, una cucina, un wc, tre camere, un bagno, il tutto con altezza, di circa mt. 3,00;
 - ha superficie netta di circa mq. 100,50;
 - ha superficie lorda di circa mq. 116,50;
 - ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo le pareti sud e ovest;
- per la determinazione della superficie commerciale è stato utilizzato il coefficiente pari a 1.

Completano le dotazioni dell'U.I.:

- una veranda ed un ripostiglio posti allo stesso piano (considerati come accessori direttamente collegati) con superficie complessiva lorda di mq. 13,80, netta di circa mq. 11,60, con altezza pari a circa mt. 3,00, accessori, questi, per i quali, ai fini della determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 0,66;

- una cantina esclusiva nel piano interrato (considerata come accessorio indirettamente collegato) con superficie lorda di mq. 6,00, netta di circa mq. 4,90 con altezza pari a circa mt. 2,40, accessorio, questo, per il quale, ai fini della determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato il coefficiente 0,50.

Si mette in evidenza che, a seguito di informazioni ottenute dall'Amministratore Condominiale, risulta che il bene oggetto di procedura è titolare della quota di 22,30/1000 sul bene identificato con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 18, abitazione del custode. Trattasi di U.I. di superficie lorda (calcolata graficamente sulla base della planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali) pari a circa mq. 47,00. Di questo bene, di conseguenza, la quota di superficie spettante alla U.I. oggetto di procedura risulta pari a circa (mq. $47,00/1000 \cdot 22,30$) mq. 1,05, arrotondata a mq. 1,00. Ai fini dei conteggi economici la superficie in questione è stata inserita nella superficie commerciale applicando alla stessa il coefficiente pari a 1.

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Della U.I. oggetto di procedura la parte abitativa al piano nono ha pareti interne, in genere, in laterizio; superfici verticali e orizzontali intonacate, generalmente rivestite con carta da parati; pavimentazione ingresso, zona giorno, corridoio interno, in elementi di marmo di forma/dimensione/posa incerta (palladiana); il bagno principale ha pavimentazione in graniglia di marmo, ha rivestimento in ceramica; quest'ultimo risulta dotato di vasca, bidet, water, lavabo oltre a scaldacqua elettrico; il modesto wc ha rivestimento perimetrale in ceramica e risulta dotato di un wc ed di un lavello; le camere in genere hanno pavimentazione in doghe di legno; la pavimentazione della veranda/ripostiglio (ex terrazza) è realizzata con piastrelle prefabbricate in calcestruzzo (visibile la graniglia); le porte interne sono di legno; sulla forometria esterna risultano installati in alcuni casi serramenti in alluminio in altri in legno, con vetro singolo, protetti, in genere, da avvolgibili in PVC; il portoncino d'entrata non è di tipo blindato. L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico (luce e FM); idrico; fognario (collegato alla linea pubblica); citofonico; Tv; di riscaldamento a pannelli radianti (la caldaia risulta di tipo centralizzato). Nota: l'impianto di riscaldamento, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, risulta staccato dall'impianto centralizzato.

Entrata all'U.I. da vano scala



Ingresso



Ingresso/Corridoio



Corridoio



Corridoio



Camera



Bagno



Veranda (ex terrazza)



Veranda (ex terrazza)



Ripostiglio



Camera



Camera



Cucina



Cucina



WC



La cantina al piano interrato ha superfici verticali ed orizzontali intonacate; pavimentazione in calcestruzzo colorato; porta di accesso in lamiera; forometria esterna dotata di serramento in metallo con vetro normale; l'impianto luci.



Le condizioni manutentive del bene oggetto di procedura, complessive, considerato l'anno di costruzione risultano medie.

Il sottoscritto esperto, con riferimento agli impianti, alla luce della situazione riscontrata durante il sopralluogo, ritiene che li stessi:

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato;

- siano non rispondenti alla vigente normativa.

Per il loro adeguamento, sulla base di quanto visibile presso i luoghi, il sottoscritto stima un importo non inferiore a circa € **5.000,00**.

La superficie commerciale di quanto oggetto di procedura (Appartamento al piano nono in Complesso Immobiliare, completo di cantina al piano interrato) risulta pari a circa **mq. 129,61**.

N.B. la superficie commerciale sopra indicata comprende, in proporzione ai millesimi di proprietà, la quota di superficie in comproprietà, spettante alla U.I. oggetto della presente procedura, sull'U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 18, abitazione del custode.

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, per i beni considerati nella presente relazione non è stato possibile il recupero dell'Attestato di Prestazione Energetica (**A.P.E.**) pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (Vedi All. 4) attraverso un tecnico ausiliario.

Dal documento in questione, considerato che il calcolo è stato eseguito in modo simulato, viste le condizioni/caratteristiche dell'impianto di riscaldamento esistente (staccato dall'impianto centralizzato), risulta che quanto oggetto di procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica E**.

Si mette in evidenza inoltre il seguente testo:

- *“ La vendita è convenuta ed accettata tra le parti a corpo con ogni accessione e pertinenza, con tutti i diritti, usi e servitù, attive e passive, con il possesso immediato, con una proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni come per legge, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. ”*

testo questo puntualmente richiamato nell'Atto di Compravendita attraverso il quale la parte Esecutata è diventata titolare del diritto di proprietà, per la quota di 1/2, sul bene oggetto di procedura (Vedi All. 1) ;

- *“ all'unità immobiliare suddetta compete una quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato a' sensi artt. 1117 e seguenti Codice Civile ed in particolare sull'area sottostante il medesimo e sull'abitazione del custode individuata con la particella M.N. 963 sub. 18, nonché su tutte le parti comuni precisate nell'atto di provenienza n. 19.049 di rep. infra citato ”*

testo questo puntualmente richiamato nell'Atto di Compravendita attraverso il quale il precedente proprietario ha acquisito il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, sul bene oggetto di procedura (Vedi All. 5).

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

3.1 Identificazione catastale (Vedi All. 6):

il bene oggetto di procedura, pignorato, risulta identificato catastalmente con:

COMUNE DI VICENZA Catasto Fabbricati Foglio 46 particella 963:

- **sub. 42** Cat. A/2, Classe 4, Consistenza vani 6,5, piano 9, Viale Milano n. 53;

il tutto intestato **per la quota di proprietà di 1/1** al Signor:

- nato in il

3.2 Acquisizione estratto catastale storico aggiornato all'attualità:

sono stati acquisiti gli estratti, aggiornati, in questione (Vedi All.ti 3-6).

3.3 Acquisizione planimetria catastale:

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



al fine di acquisire il documento richiesto è stata eseguita opportuna verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – ottenendo la planimetria allegata alla presente perizia con l’identificativo “7”.

3.4 Produzione estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione del catasto:

premesso che:

- il primo pignoramento è stato trascritto in data 17 Giugno 2019;
- il secondo pignoramento è stato trascritto in data 11 Aprile 2024;
- il termine del periodo anteriore di 20 anni dalle suddette date di trascrizione corrisponde, rispettivamente, al 17 Giugno 1999 e all’11 Aprile 2004;

• a seguito della lettura della documentazione messa a disposizione in PCT e dalle verifiche catastali/ipotecarie eseguite risulta la presenza di:

- un atto di Compravendita con data 29/12/1988;
- numero due sentenze, rispettivamente, del 2010 e del 2013 (Vedi successivo Quesito 5, punto 5.2);
- la data di meccanizzazione del Catasto corrisponde al 30/06/1987;

il sottoscritto, dato che gli atti citati risultano con data non precedente alla meccanizzazione del catasto, di seguito non produce, per i beni pignorati, l’estratto catastale storico per il periodo precedente alla meccanizzazione.

3.5 Storia catastale:

il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce sulla base della documentazione recuperata la **storia catastale** indicando, per l’U.I. oggetto di relazione le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione Catasto Terreni (Vedi All. 3):
 - A) particella iniziale identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 Qualità: ENTE URBANO, superficie mq. 770, dall’impianto meccanografico del 31/12/1975;
- presso la Sezione Catasto Fabbricati (Vedi All. 6):
 - A) Unità Immobiliare iniziale identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42, da impianto meccanografico del 30/06/1987
 - B) a seguito di VARIAZIONE del 01/01/1992 l’U.I. subiva aggiornamenti nel classamento;
 - C) a seguito di VARIAZIONE del 18/03/1996 in atti dal 07/06/2001 (n. 2570.1/1996),_pratica n. 224817, l’U.I. veniva interessata da variazioni negli spazi interni, da variazioni nella destinazione d’uso, da aggiornamenti dei dati (inserito il valore relativo alla “Superficie Catastale”).

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il Complesso Immobiliare in cui risulta inserita l’unità oggetto di procedura, presso il catasto terreni, è stato edificato su lotto identificato con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 (ex Sezione G Fg. 4 particella 221/c, vedasi ad ulteriore chiarimento quanto anche riportato nella documentazione urbanistica allegata alla presente relazione).

3.6 Rispondenza formale dei dati indicati nell’atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto:

i dati così come indicati nell’atto di pignoramento, nelle note di trascrizione, nella documentazione notarile ottenuta, nelle Sentenze citate, risultano formalmente rispondenti.

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante

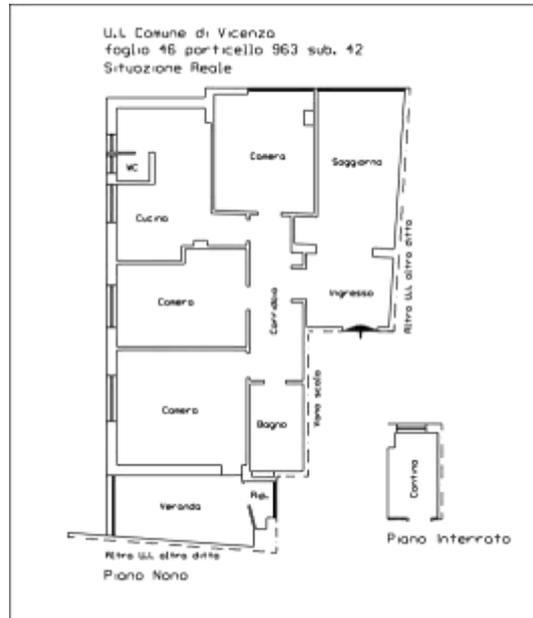


3.7 Variazioni eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte d'ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento:

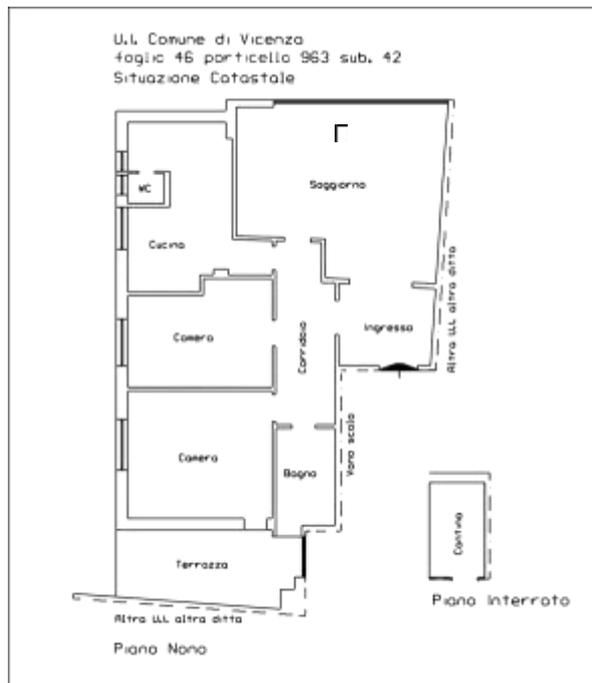
eseguite le opportune verifiche non sono state riscontrate variazioni.

3.8 Difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale:

a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi



e la situazione riportata nella planimetria catastale attualmente depositata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio -

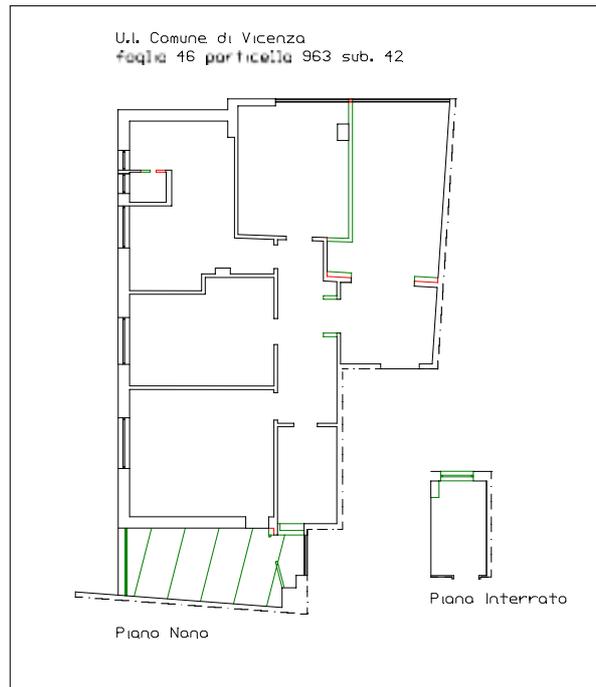


giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



sono state riscontrate difformità riportate di seguito



precisando che sono state indicate:

- in verde le difformità tra la situazione reale e la situazione catastale;
- in rosso le difformità tra la situazione catastale e la situazione reale.

Considerato quanto sopra si ritiene che le difformità riscontrate incidano, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale dell’originaria Unità Immobiliare, pertanto la planimetria catastale attualmente depositata presso l’archivio della suddetta Agenzia, riferita all’U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42 è da considerare non conforme allo stato dei luoghi.

Il sottoscritto ritiene al fine di risolvere la problematica riscontrata che debba essere redatta opportuna pratica di aggiornamento catastale (Denuncia di Variazione Docfa) con un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc. di circa € 1.000,00;

Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal prezzo a base d’asta (Vedi quesito 12).

4) PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

si veda pag. 2 della presente relazione.

5) RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetti: -----

Titolo: ATTO DI COMPRAVENDITA in data ----- n. ----- di Rep. Notaio -----
 -----, registrato a ----- il ----- al n. --- Serie --, trascritto a Vicenza il ----- ai n.ri-----
 -----/-----R.G./R.P. (Vedi All. 1);

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Oggetto: proprietà per la quota di 1/2 dell'Unità Immobiliare identificata presso il Catasto Fabbricati con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42.

Si precisa che nell'Atto viene riportato il seguente testo:

“ La vendita è convenuta ed accettata tra le parti a corpo con ogni accessione e pertinenza, con tutti i diritti, usi e servitù, attive e passive, con il possesso immediato, con una proporzionale quota di comproprietà dell'are e delle parti comuni come per legge, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.”

Titolo (Vedi All. 29):

Tribunale Ordinario di Vicenza SENTENZA n. ---/---, REP. n. ---/---, R.G. n. ---/--- del -----, Registrata il ----- al n Atti Giudiziari serie -;

Corte d'Appello di Venezia SENTENZA n. ---/-- del -----, Registrata lo ----- al n ;

Oggetto: proprietà per la quota di 1/2 dell'Unità Immobiliare identificata presso il Catasto Fabbricati con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42.

5.2 Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio:

A) Soggetto----- per la quota di proprietà di 1/1 (fino al 29/12/1988);

Titoli:

- COMPRAVENDITA dell'-----n. ----- di Rep. Notaio----- di Vicenza, registrata in data ----- al n. ---- vol ----/pubblici;

- DONAZIONE E DIVISIONE in data ----- nn. ----- Rep. ----- Racc., Notaio -----
-----, registrato a Vicenza il ----- al n. ---/pubblici, trascritto in data ----- ai nn. -----
RG/RP;

B) Soggetto: _____

Titolo: COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, trascritto a Vicenza in data ----- ai n.ri ---/-- RG/RP, registrato a Vicenza in data ----- al n. --- Mod. -- (per la quota di 1/1 di proprietà, da-----, dal 29/12/1988 al 26/06/2001, Vedi All. 5);

Beni: Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42;

C) Soggetto----- per la quota di proprietà di 1/1

Titolo: Vedi Quesito 5.1

Beni: Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42

5.3 In caso di pignoramento di fabbricati, specificare particella di terreno su cui insiste il fabbricato:

l'edificio in cui risulta inserita l'unità oggetto di procedura, presso il Catasto Terreni, risulta insistere sulla particella identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963.

Si allega (Vedi All. 8) estratto di mappa wegis, attuale, con evidenziato in giallo la particella.

6) REGOLARITA' EDILIZIE E URBANISTICA

6.1 Epoca di realizzazione dell'immobile:

a seguito delle ricerche eseguite (Vedasi, in particolare, quanto riportato nella documentazione recuperata presso il Comune di Vicenza) risulta che il complesso di cui fa parte l'Unità immobiliare oggetto di procedura è stato realizzato nel periodo 1955/1958.

6.2 Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

sono stati trovati presso l'Archivio edilizia privata del Comune di Vicenza:

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



A) DENUNCIA PER CONSEGUIRE L'AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE n. 17.962 P.G. del 02/08/1955 relativa alla costruzione in Viale Milano sul terreno, di proprietà della [] contraddistinto in Catasto con Comune di Vicenza Sez. G. Foglio 4 num. 221 c, di n. 2 fabbricati a torre (Vedi All. 9).

Nota: si precisa che nel fascicolo specifico visionato, nella data di accesso presso il Comune di Vicenza, non risultava presente l'Autorizzazione;

B) DENUNCIA PER CONSEGUIRE L'AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE n. 1041 P.G. del 14/01/1957 relativa alla costruzione in Viale Milano sul terreno, di proprietà della [] contraddistinto in Catasto in Comune di Vicenza Sez. G. Foglio IV num. 221 c, di n. 2 fabbricati a torre (Vedi All. 10).

Nota: all'interno della denuncia risulta riportato:

- *non si approvano le varianti, etc.;*

- *timbro della Commissione edilizia ed ornato con parere "Contrario".*

Nota: si precisa che nel fascicolo specifico visionato, nella data di accesso presso il Comune di Vicenza, non risultava presente l'Autorizzazione;

C) DOCUMENTO n. 6698 P.G. del 25/03/1957 con il quale l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, previo richiamo alle Denunce sopra richiamate (rispettivamente n. 17.962 P.G. e 1041 P.G.) propone alla Giunta Municipale di "sanare la Costruzione dietro adeguato corrispettivo" (Vedi All. 11).

Nota: all'interno del documento risulta riportato il seguente testo:

" n. 546 – Giunta Municipale – seduta del 26.03.1957 Decide di concedere sanatoria, dietro versamento di £. 1 milione da devolversi in beneficenza "

il tutto controfirmato da Sindaco, Segretario Generale, Assessore ai lavori Pubblici;

D) RICHIESTA n. 1237 P.G. del 13/01/1958, da parte della [] avendo ultimato i lavori di Costruzione della Torre di Sirio in Viale Milano, del rilascio dell'Abitabilità (Vedi All. 12).

Nota: nel documento risulta riportato:

- *Allegato del n. 17962/55;*

- *come da autorizzazione a costruire n. 10849 del 22/09/1955;*

E) ABITABILITA' n. 1237 P.G. del 17/02/1958 relativa alla "casa costruita in Viale Milano Sez. G. Fog. IV M.N. 221/c, che fu costruita a nuovo per 13 piani, cantina e attico per 35 abitazioni, uffici, negozi, magazzino e rimessa. In Totale sono stati rilevati n. 331 vani di cui: 180 stanze, 81 vani accessori e 70 altri vani" (Vedi All. 13);

F) DOCUMENTO n. 1237 P.G. del 17/02/1958 (Vedi All. 14) con il quale viene certificato dal Comune di Vicenza che:

- la [] *ha denunciato la costruzione del fabbricato sito in Via Milano ai mappali n. 221/c Sez. G. Foglio IV;*

- *detta costruzione fu approvata a norma dei vigenti Regolamenti di Edilizia-Ornato e d'Igiene, in data 23 Settembre 1955 al n. 10849 di P.G. e vistato per il tracciamento in data 17-12-1955;*

G) DOCUMENTO n. 17962 P.G. del 14/10/1958 (Vedi All. 15) con il quale viene certificato dal Comune di Vicenza che:

- la [] *ha denunciato la costruzione del fabbricato "Torre di Sirio" sito in Via Milano ai mappali n. 221/c Sez. G. Foglio IV;*

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- detta costruzione fu approvata a norma dei vigenti Regolamenti di Edilizia-Ornato e d'Igiene, in data 23 Settembre 1955 al n. 17962 di P.G. e vistato per il tracciamento in data 17-12-1955;

H) CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 8047/95 di P.G. Pratica n. 866 dell'08/05/1996 relativa a "Costruzione di una veranda su di una terrazza esistente" su unità immobiliare al piano IX Foglio 46 mappale 963 sub. 42 (Vedi All. 16);

I) COMUNICAZIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA P.G. n. 20943/01, P.G. n. 6801 del 30/07/2001 relativa a "posa in opera di pannello mobile per suddivisione zona soggiorno" (Vedi All. 17).

6.3 Rispondenza della costruzione alle previsioni dei provvedimenti autorizzativi:

prima di rispondere al presente quesito di seguito alcune premesse:

1) la documentazione considerata come riferimento è quella relativa alla DENUNCIA PER CONSEGUIRE L'AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE n. 1041 P.G. del 14/01/1957 (Vedi All. 10);

2) alla stessa risultano allegate, oltre ad altro, la pianta dello scantinato, la pianta del piano terra, la pianta del piano primo (uffici), le piante tipo a,b,c,d per gli ulteriori 10 piani fuori terra;

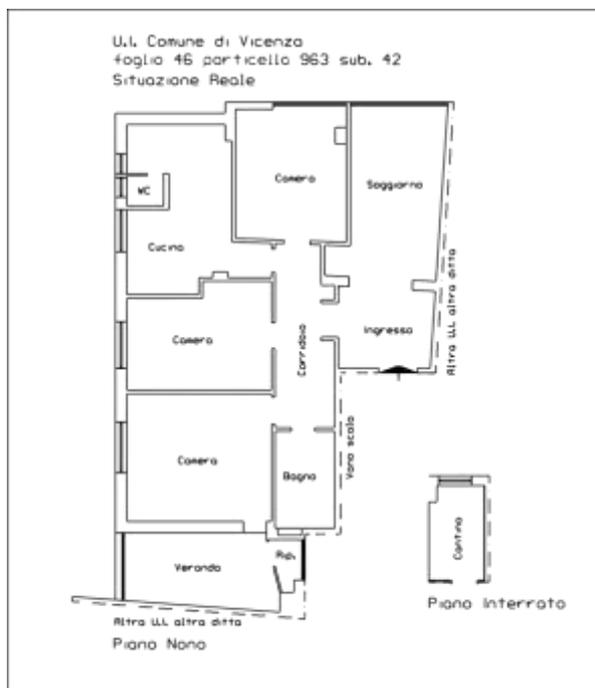
3) sulle piante tipo a,b,c,d non risulta indicata la puntuale corrispondenza pianta/piano;

4) nessuna delle piante tipo a,b,c,d corrisponde allo stato riscontrato durante il sopralluogo.

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto, al fine di evidenziare eventuali difformità, ha ritenuto opportuno utilizzare per il confronto la pianta tipo "d", ritenendo quest'ultima la più simile allo stato dei luoghi, aggiornata la stessa con quanto riportato nella CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 8047/95 di P.G. Pratica n. 866 del 08/05/1996 (Vedi All. 16).

Quindi:

a seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi

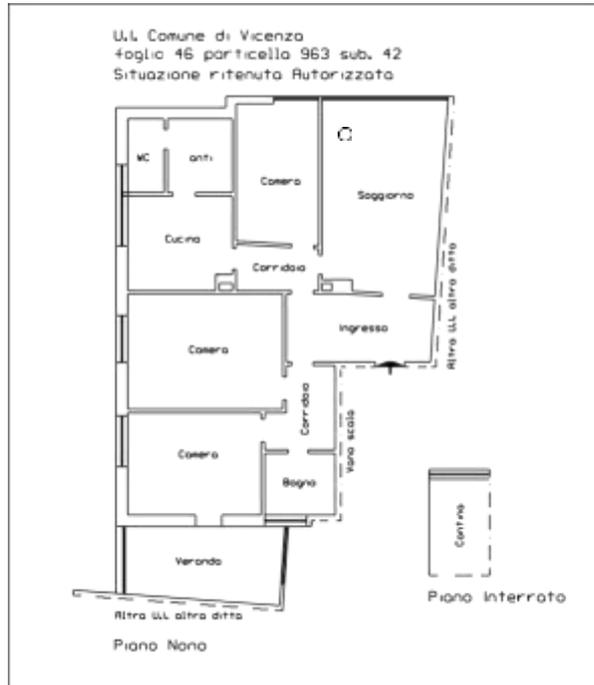


giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

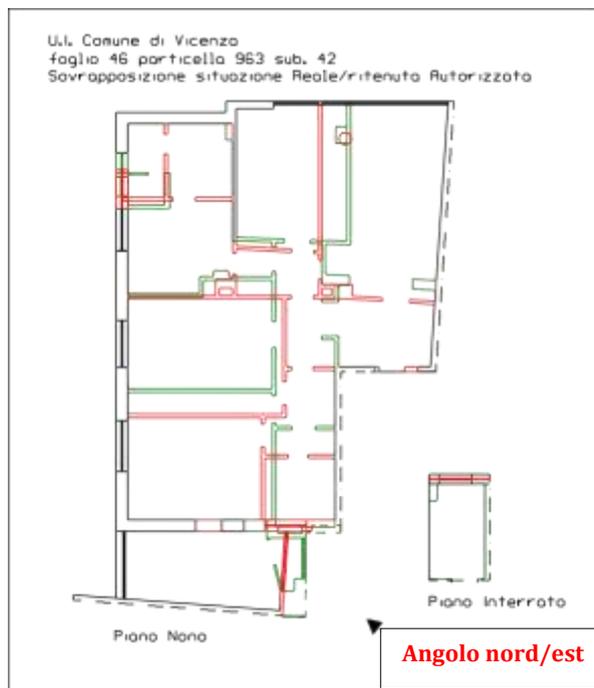
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



con la documentazione presente nell'archivio edilizia privata del Comune di Vicenza (Vedi All.ti 10, pianta tipo "D",-16)



sono state predisposte apposite planimetrie con indicazione grafica delle difformità riscontrate



precisando che sulle stesse sono state indicate:

- in verde le difformità tra la situazione reale e la situazione autorizzata;
- in rosso le difformità tra la situazione autorizzata e la situazione reale.

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

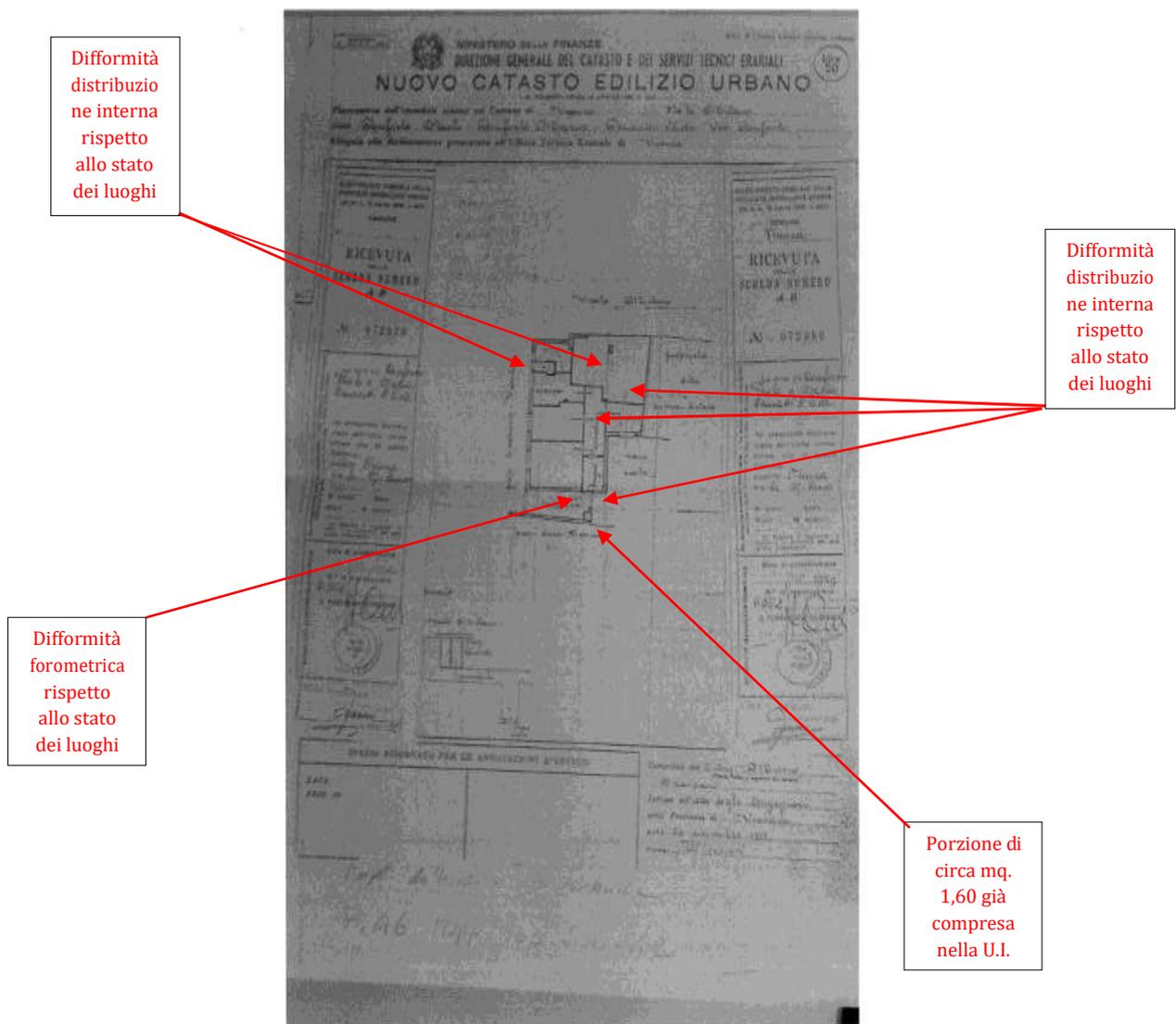
esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Si riscontrano, quindi, difformità nella forometria esterna, nella distribuzione interna e sembrerebbe che l'U.I. residenziale al piano nono nell'angolo nord/est occupi una parte del vano scala comune per una superficie di circa mq. 1,60.

A chiarimento di quanto sopra e a dimostrazione della reale situazione dei luoghi alla fine degli anni 50 (considerato che il complesso immobiliare risulta abitabile dal 17/02/1958 (Vedi All. 13) si mette in evidenza che a seguito delle ricerche eseguite, presso l'archivio Edilizia privata del Comune di Vicenza, tra la documentazione recuperata è stata trovata (vedi documentazione unita all'All. 16) planimetria catastale depositata presso il Catasto nel Dicembre 1959 dalla quale, chiaramente, risulta:

- la conformità, quasi completa, tra la distribuzione interna nell'anno 1959 e la situazione dei luoghi attualmente riscontrata;
- la conformità, quasi completa, tra la forometria esterna dell'anno 1959 e la situazione dei luoghi attualmente riscontrata;
- che già dal 1959 la porzione di circa mq. 1,60, che sembrerebbe interessare il vano scala comune, risultava compresa nell'U.I. immobiliare identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42.



giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Quanto sopra a parere del sottoscritto chiarisce la situazione e dimostra che la regolarizzazione dal punto di vista edilizio/urbanistico, della U.I. oggetto di procedura, risulta ottenibile.

Nonostante la situazione descritta il sottoscritto esperto, considerato comunque che difformità risultano dal confronto tra quanto riportato nella documentazione presente nell'Archivio del Comune di Vicenza e lo stato dei luoghi, ritiene che l'U.I. oggetto di procedura, identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42, debba essere considerata dal punto di vista edilizio/urbanistico **NON REGOLARE**.

Per la regolarizzazione di quanto sopra il sottoscritto esperto stima un costo, comprensivo di redazione pratiche, invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio di opportune autorizzazioni, oneri sanzionatori, diritti, etc. pari a € **4.000,00** importo, questo, che successivamente verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12).

N.B. si consideri che l'importo sopra indicato potrebbe subire in futuro variazioni dato che lo stesso deriva da una mera stima basata su:

- generiche informazioni ricevute dal Comune di Vicenza;
- valutazioni/considerazioni sulla documentazione recuperata presso l'Archivio Edilizia privata del Comune di vicenza.

La definizione dell'importo certo dei costi da sostenere potrà essere ottenuto, solo ed esclusivamente, nel momento in cui si deciderà di concretizzare la regolarizzazione dell'U.I. dal punto di vista edilizio/urbanistico attraverso la presentazione di opportuna pratica predisposta nei termini così come verranno concordati con l'ufficio Tecnico del Comune di Vicenza.

Si rimane a disposizione dell'illustrissimo Giudice e delle parti per qualsiasi eventuale chiarimento.

6.4 Abitabilità e agibilità:

il bene oggetto della presente relazione, considerati i risultati delle ricerche eseguite presso l'archivio edilizia Privata del Comune di Vicenza, RISULTA DOTATO DI REGOLARE ABITALITÀ.

Considerate/ta comunque le difformità riscontrate/la situazione impiantistica riscontrata il sottoscritto ritiene il documento in questione superato, pertanto probabilmente lo stesso dovrà essere, sulla base dell'attuale situazione, nuovamente richiesto ed ottenuto.

6.5 Certificato di Destinazione Urbanistica:

è stato acquisito il documento, aggiornato, in questione (Vedi All. 18).

Dalla lettura dello stesso risulta che il terreno, identificato con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963, su cui insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'Unità residenziale oggetto di procedura, sub. 42, risulta classificato nel vigente, così come nella variante al Piano degli Interventi Elaborato 3 Zonizzazione Z.T.O. A Centro Storico A1.

7) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 Debitore:

Signor: -----

7.2 Residenza del Debitore (Vedi All. 19):

attualmente così come alla data del pignoramento il Signor ----- risulta/risultava residente presso l'U.I. oggetto di procedura Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42 Viale Milano, 53 int. 35.

7.3 Possesso:

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



il bene pignorato risulta in possesso del Signor -----, parte Esecutata, e della sua famiglia costituita oltre che dallo stesso:

- dalla Signora nata il a (--) C.F.
..... (moglie);

- dal Signor nato il a (--) C.F.
(figlio);

- dalla Signora nata il a (--) C.F. (figlia).

Si precisa che dalle ultime verifiche eseguite presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Vicenza risultano residenti presso l'U.I. oggetto di procedura anche i seguenti nominativi (questi privi di titolo opponibile; non risulta alcun contratto, Vedi All. 27):

- nato il a (--) CF.;

- nato il a (--);

- nato il a (--);

- nato il a (--);

7.4 Quantificazione del canone di locazione di mercato:

considerato che presso l'immobile oggetto di perizia risultano residenti, oltre alla parte Esecutata con la propria famiglia, Soggetti Terzi (vedi quanto riportato nel precedente punto 7.3) privi di Titolo opponibile alla procedura il sottoscritto quantifica come canone di locazione, ritenendolo congruo, l'importo di € 350,00 mensili, € 4.200,00 annuali e questo sulla base del confronto con immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato. Si indica, al fine di eventuali richieste ai suddetti terzi residenti, l'indennità di occupazione stimata, tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio durata ridotta e precaria occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi di procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, etc., pari a, circa, € 200,00 mensili, pari a € 2.400,00 annuali.

8) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI

- **verbale di pignoramento immobili**, trascritto a Vicenza in data ----- ai n.ri ----- RG/RP, derivante da atto giudiziario in data ----- n. ----- di Rep., a favore di ----- con sede in C.F., contro il Signor nato in il C.F., avente ad oggetto la quota di 1/2 (un mezzo) di proprietà sul bene oggetto di procedura;

- **verbale di pignoramento immobili**, trascritto a Vicenza in data ----- ai n.ri ----- RG/RP, derivante da atto giudiziario in data ----- n. ----- di Rep., a favore di ----- con sede a C.F., contro il Signor nato in il C.F., avente ad oggetto la quota di 1/1 di proprietà sul bene oggetto di procedura (Vedi All. 28);

ISCRIZIONI

- **ipoteca volontaria** del ----- ai n.ri ----- di RG/RP, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F., contro il



Signor nato in il C.F. e Signor
 nato in l' C.F., per la quota di proprietà di 1/2
 ciascuno sul bene oggetto di procedura; capitale € 113.620,52 (originari £ 220.000.000), ipoteca € 227.241,04
 (originari £ 440.000.000), durata 25 anni;

- **ipoteca in rinnovazione** del 02/07/2021 ai n.ri 15273/2335 di RG/RP, **derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario**, a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F. ----
 per il diritto di proprietà per la quota di - e di
 ---- con sede a ----- C.F. ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il Signor -----
 nato in il C.F. per il diritto di proprietà per la quota
 di 1/1 e Signor nato in l' C.F. per il diritto di
 proprietà per la quota di -; capitale € 113.620,52, ipoteca € 227.241,04, durata 25 anni (Vedi All. 30);

8.2 Verificare l'esistenza di regolamento condominiale:

dalle informazioni ricevute il bene oggetto di procedura è parte di un complesso denominato Condominio
 "TORRE DI SIRIO". Lo stesso risulta dotato di Regolamento Condominiale (Vedi All. 20).

8.3 Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente:

nessun particolare onere e vincolo.

8.4 Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

sulla base dell'elenco di cui al punto precedente iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni
 pregiudizievoli.

9) VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

i beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10) ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

non sono noti pesi ed oneri.

11) SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI

IN CORSO

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'U.I. oggetto di procedura risulta costituito in condominio.

L'amministrazione dello stesso è affidata ad "UFFICIO IMMOBILIARE ZANGUIO SAS" con i seguenti
 recapiti:

- telefono: 0444 544433 - fax: 0444 544842 - email: info@zanguio.it - pec: immobiliarezanguio@verimail.it.

L'amministratore ha fornito le seguenti aggiornate (luglio 2024) informazioni per l'U.I. identificata con
 Comune di Vicenza Fg.46 particella 963 sub. 42:

- i millesimi specifici per ascensore sono 32,77/1000;
- i millesimi specifici per pulizia/illuminazione sono 26,74/1000;
- i millesimi specifici generali sono 22,30/1000;
- i millesimi specifici patrimoniali sono 22,30/1000 (il riferimento è all'U.I. identificata con
 Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 18, abitazione del custode);
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, comprendenti il consumo di acqua
 (centralizzata ma con sotto contatori) per € 1.422,54, corrisponde a € 2.372,02;



- risultano spese straordinarie già deliberate con assemblea del 17/03/2022 per € 22.788,00 con scadenza 10/02/2023; quota a carico della U.I. oggetto di procedura € 581,58; la quota non risulta pagata;
- ci sono spese condominiali insolute, ed in particolare :
 - riferimento Consuntivo al 30/06/2022 per € 2.012,47;
 - riferimento Consuntivo al 30/06/2023 per € 2.372,02;
- non risultano azioni giudiziarie;
- esiste un Regolamento Condominiale (Vedi All. 20);
- allo stesso NON RISULTA che il Regolamento Condominiale sia stato trascritto;
- etc.

12) VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione:

per la definizione del valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;*

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;

- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

12.2 Valore di mercato attribuito:

la premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per il bene pignorato la destinazione attuale quella più redditizia, (“RESIDENZIALE” Appartamento al piano nono in

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



Complesso Immobiliare, completo di cantina nel piano interrato) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni (piccole, medie, grandi);
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha (Vedi All. 21);

- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili"
- indicato i rapporti mercantili
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i sopracitati rapporti mercantili;
- definito i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, dei prezzi corretti, All. 21 punto 7) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili/inestimabili, che il più probabile valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di circa mq. 129,61 (superficie questa, si ricorda, che comprende la quota di superficie in comproprietà relativa alla U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 18, abitazione del custode), risulta essere di circa:

€ 60.178,18 (diconsi Euro sessantamilacentosettantotto/18)

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di circa:

€ 464,30/mq (diconsi Euro quattrocentosessantaquattro/30 a metro quadrato).

Quindi ricapitolando, considerato che:

- i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'U.I. oggetto di relazione dal punto di vista catastale, risultano pari a circa € 1.000,00;

- i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'U.I. oggetto di relazione dal punto di vista urbanistico, risultano pari a circa € 4.000,00;

eseguite le opportune detrazioni, il valore di mercato dell'U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42 sarà pari a (€ 60.178,18 - € 1.000,00 - € 4.000,00) **€ 55.178,18**

(diconsi Euro cinquantacinquemilacentosettantotto/18).

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
 - nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
 - nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
 - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- 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 di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA) risulta essere pari a circa € 55.178,18;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde ad $(€ 55.178,18 \times 0,15) = € 8.276,73$;

il **valore** del bene pignorato corrisponde a:

$€ 55.178,18 - € 8.276,73 = € 46.901,45$ arrotondato a:

€ 46.900,00 (diconsi Euro quarantaseimilanovecento/00).

13) VALUTAZIONE DELLA QUOTA

il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, la quota del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

14) ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

per la parte Esecutata è stato richiesto Certificato di Residenza Storico, Estratto per Riassunto del Registro degli atti di matrimonio.

Certificato di residenza storico è stato richiesto anche per tutti i soggetti che risultano residenti presso il bene oggetto della presente relazione.

A fronte della richiesta il Comune di Vicenza, in risposta, ha rilasciato opportuni Certificati/comunicazioni (Vedi All.19).

Dalla lettura degli/delle stessi/stesse risulta che il Signor-----, parte Esecutata:

- alla data del pignoramento, nonché alla data attuale risultava/risulta residente presso il bene oggetto di procedura in Comune di Vicenza in Viale Milano n. 53 int. 35;
- è coniugato con la Signora -----;
- presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vicenza non ha mai chiesto la trascrizione dei propri atti ex art. 19 del dpr. 396/2000, Regolamento sullo Stato Civile, pertanto non risultano disponibili documenti ufficiali che chiariscano il regime patrimoniale dello stesso.

Su quest'ultimo punto si precisa che nell'Atto di Acquisto (Vedi All. 1) il Signor-----, parte Esecutata, dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Inoltre:

- presso i beni oggetto di procedura risulta residente la parte Esecutata, Signor -----, con la propria famiglia, costituita quest'ultima, oltre che dallo stesso, dalla Signora ----- (moglie) e dai Signori ----- e ----- (figlio e figlia);

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



presso i beni oggetto di procedura risultano inoltre residenti, senza Titolo opponibile alla procedura, i Signori

15) PROBLEMI

- sono state riscontrate difformità Catastali ed Edilizio/Urbanistiche;
 - presso il bene oggetto di procedura risultano residenti soggetti (n.4) non dotati di Titolo opponibile alla procedura.

16) VALORI MEDI AGGIUDICAZIONI PRECEDENTI SULLA BASE DELLE INFORMAZIONI DA ASTALEGALE

Il sottoscritto al fine di procedere con l'incarico ha recuperato la documentazione necessaria (Vedi All. 22).

Eseguita opportuna analisi della stessa sono stati estrapolati i dati ritenuti "comparabili" con i beni oggetto di procedura.

Di seguito si relaziona sui risultati ottenuti (Vedi All. 23).

La prima attività è stata quella di adattare il file fornito da Astalegale alle esigenze della presente relazione, attraverso:

- l'eliminazione delle colonne "Tribunale", "Tipo Procedura", "Comune";
- l'inserimento delle colonne "S.L.C. (Superficie lorda Commerciale)", "€/mq", "Note", "% su valore perizia";
- l'eliminazione della procedure "non aggiudicate";
- l'eliminazione delle procedure non con tipologia "Abitativa" e di quelle non ritenute

"Comparabili" con i beni oggetto della presente relazione;

la seconda attività è stata quella di procedere con il calcolo, considerati i beni utilizzati come comparabili:

- del complessivo prezzo di aggiudicazione (somma di tutti i singoli prezzi) (Vedere Colonna N, € 831.815,70);
- della complessiva superficie lorda commerciale (somma di tutte le singole superfici) (Vedere Colonna O, mq 2.307,72);

la terza attività è stata quella di :

- calcolare **il valore unitario medio** a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata, applicando il metodo della media (rapporto € 831.815,70/mq 2.307,72), pari a € 360,45;
- identificare **i valori unitari "minimi" e "massimi"** a metro quadrato di superficie lorda commerciale aggiudicata (rispettivamente € 210,10 e € 535,17).

Ora considerato che:

- dall'applicazione dei suddetti dati alla superficie lorda commerciale del bene oggetto della presente procedura (Vedi All. 21), questa pari a circa mq. 129,61, si ottengono i seguenti risultati:

1) con valore unitario minimo	mq. 129,61 x € 210,10	= € 27.230,56
2) con valore unitario massimo	mq. 129,61 x € 535,17	= € 69.363,96
3) con valore unitario medio	mq. 129,61 x € 360,45	= € 46.717,81

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- il valore a base d'asta indicato dal sottoscritto, (già al netto delle detrazioni per costi da sostenere per risoluzione difformità catastali, edilizie/urbanistiche e al netto del 15% per vendita forzata) relativo alla quota di proprietà di 1/1 intestata alla parte Esecutata sul bene oggetto di procedura, risulta essere pari a € 46.900,00;

- ai fini di una possibile vendita all'asta, sulla base delle attuali indicazioni/informazioni fornite dal G.E. ai Delegati, quanto oggetto di procedura (considerata la quota di proprietà pignorata) dovrebbe essere posto in vendita:

- al primo esperimento al valore minimo di (-25%) € 35.175,00;
- al secondo esperimento al valore minimo di (-25%) € 26.381,25;
- al terzo esperimento al valore minimo di (-25%) € 19.785,94;

sembra **probabile che la vendita della quota di proprietà di 1/1 del bene considerato nella presente relazione possa avvenire, considerando il valore medio (pari a circa € 46.717,81), probabilmente già al primo esperimento.**

17) 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, decisione 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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri 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.

Cassola, lì 14/09/2024

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- 1 **Atto Notaio ----- Rep. n. ----- del -----**
- 2 **Nota di Trascrizione, Sentenza Traslativa, Tribunale di Vicenza, del ----- n. -----
----- RG/RP**
- 3 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -
Sezione Catasto Terreni, aggiornata al 09/09/24, U.I. Comune di Vicenza Fg. 46 part. 963**
- 4 **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 5 **Atto Notaio ----- Rep. n. ----- del -----**
- 6 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio -
Sezione Catasto Fabbricati, aggiornata al 09/09/24, U. I. Comune di Vicenza Fg. 46
particella 963 sub. 42**
- 7 **Planimetria catastale U.I. Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42**
- 8 **Estratto Wegis Comune di Vicenza Fg. 46**
- 9 **Denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire n. 17962 P.G. del 02/08/1955**
- 10 **Denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire n. 1041 P.G. del 14/01/1957 completa
di grafici**
- 11 **Documento n. 6698 P.G. del 25/03/1957**

giudice: Dott.sa SONIA PANTANO

esperto incaricato: Geometra Giacomo Mercadante



- 12 **Richiesta di Abitabilità n. 1237 P.G. del 13/01/1958**
- 13 **Abitabilità n. 1237 P.G. del 17/02/1958**
- 14 **Certificazione Comune di Vicenza n. 1237 P.G. del 17/02/1958**
- 15 **Certificazione Comune di Vicenza n. 17962 P.G. del 14/10/1958**
- 16 **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8047/95 P.G., Pratica n. 866 dell'08/05/1996 completa di documentazione**
- 17 **Comunicazione per l'esecuzione di opere di Manutenzione ordinaria n. 20943/01 P.G. , n. 6801 P.G. del 30/07/2001**
- 18 **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963, aggiornato al 05/08/24,**
- 19 **Certificati da Settore Servizi Demografici Comune di Vicenza, aggiornati al 31/07/2024, allo 01/08/2024**
- 20 **Regolamento del Condominio "Torre di Sirio"**
- 21 **Tabelle, prospetti, valutazioni, dati, posizione comparabili, atti, aggiornata**
- 22 **File excel fornito da ASTALEGALE**
- 23 **File excel con elaborazione dati forniti da ASTA LEGALE considerando i soli "Comparabili" scelti, aggiornato**
- 24 **Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO**
- 25 **Grafici situazione reale/catastale/sovrapposizione U.I. Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42**
- 26 **Grafici situazione reale/ritenuta autorizzata/sovrapposizione U.I. Comune di Vicenza Fg. 46 particella 963 sub. 42**
- 27 **Risposta Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Territoriale di Vicenza sulla presenza o meno di Contratti di Locazione/Comodato, aggiornata al 06/08/24**
- 28 **Nota di Trascrizione n. ----- RG/RP dello -----**
- 29 **Sentenza del Tribunale di Vicenza e della Corte di Appello di Venezia**
- 30 **Nota di Iscrizione n. ----- RG/RP dello -----**
- 31 **Nota di Trascrizione n. ----- RG/RP del -----**

FOTO

Cassola, li 14/09/2024

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)

