

TRIBUNALE DI VICENZA
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep. 467/2018 a cui è riunita la 468/2018

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Giudice dr.ssa Marialuisa NITTI
Custode Giudiziario DELTA Vendite Giudiziarie



RAPPORTO DI STIMA

Beni in Vicenza (VI), Via Enrico De Nicola civ. 3

LOTTO UNICO

Villetta a schiera con giardino e garage

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 577
C.F. PNZRFL57D49E8640 – P.Iva 01763290242

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Fax: 0444267471

Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it
Pec: raffaella.panizzon@ingpec.eu

SCHEMA SINTETICA

LOTTO UNICO

Procedura es.imm. n. **467/2018 R.G.** a cui è
riunita la n. **468/2018 R.G.**

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12.03.2020

Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

Diritto pignorato* (v. pag. 7): 9/12 per il diritto di proprietà

*Risultano depositate nel fascicolo telematico due istanze di riduzione dei pignoramenti nel limite della quota di 8/12.

Tipologia bene (v. pag. 7): Villetta a schiera ai piani S1-T-1 con giardino e garage

Ubicazione (v. pag. 7): Comune di Vicenza, Via Enrico De Nicola civ. 3

Dati Catastali attuali (v. pag. 8):

C.F. – Comune di Vicenza – Foglio 27

- Mappale n. 770 sub 13 – categoria A/7 – 7 vani – piani S1-T-1 – R.C. € 939,95
- Mappale n. 770 sub 25 – categoria C/6 – 27 mq– piano S1 – R.C. € 111,55

Superficie commerciale (v. pag. 12): circa 161,66 mq

Stato (v. pag. 13): Medio/buono (con necessità di trattamento muffe)

Difformità catastali (v. pag. 10): Solo difformità di destinazione d'uso

Difformità urbanistico edilizie (v. pag. 19): Si rilevano alcune lievi difformità

Valore di mercato (v. pag. 22): € 189.950,50

Date/valori comparabili reperiti: Non reperiti comparabili utili

Valori medi aste precedenti: Non rinvenute notizie utili

Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta (v. pag. 23): € 101.500,00

Vendibilità/appetibilità (v. pag. 23): Limitata (proprietà per quota parte)

Possibili interessati (v. pag. 23): Non noti

Iniziative di vendita (v. pag. 23): Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net

Occupazione (v. pag. 13): Occupato dall'esecutata con la famiglia

Titolo di occupazione: Comproprietà

Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe (v. pag. 17): Acquisite (v. All. 5)

A.P.E. (v. pag. 13): L'immobile rientra in classe energetica D

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (v. pag. 16): Si rilevano alcune criticità

INDICE ALLEGATI

- All. 1** – Documentazione fotografica;
- All. 2** – Documentazione catastale;
- All. 3** – Titoli Edilizi;
- All. 4** – Provenienza - Atti;
- All. 5** – Documentazione Ufficio Anagrafe;
- All. 6** – Ricerca comparabili ispezione ipotecaria del 06.12.2019 n. T151005;
- All. 7** – Ortofoto;
- All. 8** – APE;
- All. 9** – Copia perizia epurata.

QUESITO E GIURAMENTO

“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-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”.

Il Giudice dr.ssa Marialuisa Nitti ha **nominato**, in data **20.06.2019**, come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **23.06.2019** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Prima di ogni altra attività, controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list* unitamente al custode giudiziario (deposito in PCT in data 14.10.2019)

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**), mediante *SISTER*, con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione degli atti di provenienza presso lo studio del notaio rogante in data 18.07.2019

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza in data 19.07.2019, in seguito effettuato in data 29.07.2019

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 30.10.2019

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza in data 19.07.2019 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi all'esecutata, ricevuti a mezzo PEC il 06.08.2019

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale e risposta in data 13.01.2020

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 20.01.2020.

NOTE GENERALI

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o** similari relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo, **né** è stato effettuato un **rilievo celerimetrico** topografico dell'area stessa servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (occulta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o

nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né dell'esistenza di materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica (ad esempio amianto).

Inoltre, **non è stato effettuato alcun rilievo celerimetrico delle parti comuni** degli immobili oggetto di valutazione. Si precisa che non è stato possibile verificare lo spessore di tutte le pareti e rilevare tutte le misure interne a causa della presenza di mobilia nei locali. Pertanto, le misure o sono state in parte rilevate dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici, in particolare da quelle depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza e da quelle relative ai titoli abitativi depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, o sono state acquisite da visura come superficie catastale totale.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta.

L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Beni in Vicenza (VI)

Via Enrico De Nicola civ. 3

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per la quota di **8/12** relativamente ad una **villetta a schiera ai piani interrato, terra e primo con garage al piano interrato**, ubicato in Comune di Vicenza, in località Longara, con ingresso pedonale da portoncino comune in Via Enrico De Nicola civ. 3 e ingresso carraio comune dal civ. 1c.

Il bene è costituito da:

- **al piano terra**: area esclusiva, ingresso su ampio soggiorno con angolo cottura, vano scala, disimpegno, w.c., altra area esclusiva;
- **al piano primo**: disimpegno, tre camere di cui due con terrazzino e w.c.;
- **al piano interrato**: disimpegno, cantina ad uso taverna, lavanderia, garage.

Caratteristiche zona: Zona periferica (ben servita)

Caratteristiche zone limitrofe: Aree residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali:

C.F. – Comune di Vicenza – Foglio 27

- Mappale n. 770 sub 13 – categoria A/7 – classe 1 – consistenza 7 vani – superficie catastale totale 130 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 128 mq – Via Enrico De Nicola snc – piani S1-T-1 – R.C. € 939,95 – intestato a [REDACTED] per la quota di 9/12* di proprietà e a [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/12* di proprietà.

Coerenze

Relativamente all’Elaborato Planimetrico, in senso orario, al pT, il **m.n. 770 sub 13 confina** con Via De Nicola, m.n. 770/14, m.n. 770/2, m.n. 770/12 (salvo i più precisi).

- Mappale n. 770 sub 25 – categoria C/6 – classe 5 – consistenza 27 mq – superficie catastale totale 31 mq – Via Enrico De Nicola snc – piano S1 – R.C. € 111,55 – intestato a [REDACTED] per la quota di 9/12* di proprietà e a [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/12* di proprietà.

Coerenze

Relativamente all’Elaborato Planimetrico, in senso orario, al pS1, il **m.n. 770 sub 25 confina** con m.n. 770/13, m.n. 770/26, m.n. 770/1, m.n. 770/24 (salvo i più precisi).

*Errata intestazione catastale (per il dettaglio v. par. 1.3 CONFORMITÀ CATASTALE).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 c.c., ed in particolare il **m.n. 770 sub 1** (BCNC a tutti i subalterni – ingresso, area di manovra, contatori) e il **m.n. 770 sub 2** (BCNC ai subalterni dal 3 a 14 – corte).

I beni in oggetto fanno parte di un fabbricato che insiste sul terreno identificato catastalmente al:

C.T. – Comune di Vicenza – Foglio 27

- Mappale n. 770 – Ente Urbano di **2.957 mq**

Coerenze

Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 770 confina** con m.n. 251, mm.nn. 766-768, mm.nn. 400-250, m.n. 564 (salvo i più precisi).

1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile al C.T. risulta che la **particella m.n. 770** derivi dall'originario m.n. 310 (seminativo arborato di 2.830 mq) ancora dall'impianto meccanografico del 31.12.1975 e che in seguito siano intervenuti i seguenti:

- Variazione d'ufficio n. 482 in atti dal 05.03.1986, con la quale il m.n. 310 di superficie 2.830 mq ha variato qualità in Ente Urbano di pari superficie;
- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) n. 1383.1/1981 del 03.02.1981;
- Variazione d'ufficio del 19.10.1996 – DEM. TOT. NCEU (n. 26.1/1996), con la quale il m.n. 310 è stato soppresso e ha originato il m.n. 770 Ente Urbano di 2.830 mq;
- Frazionamento del 19.10.1996 n. 5470.9/1996, con il quale il m.n. 770 ha variato superficie in 2.724 mq;
- Variazione geometrica del 15.01.1997 n. 5144.1/1997, con la quale il m.n. 770 ha variato superficie in 2.829 mq comprendendo il m.n. 767;
- Tipo mappale del 15.01.1997 n. 5144.1/1997, con il quale il m.n. 770 ha variato superficie in 2.957 mq per migliore precisazione di superficie (v. annotazioni);
- Variazione d'ufficio del 15.01.1997 n. 5144.2/1997 sr; atto di aggiornamento non conforme all'art. 1 comma 8, del decreto n. 701/94 (v. annotazioni).

Da visura storica per immobile al C.F. risulta che, relativamente alle **particelle mm.nn. 770 subb. 13-25**, i dati derivino da:

- COSTITUZIONE del 20.02.1997 n. E00065.1/1997, data in cui le due unità immobiliari risultavano in corso di costruzione;
- Variazione del 31.10.1997 – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO (n. F02334.1/1997).

1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale non risultano difformità rilevanti, con la sola esclusione del locale identificato come cantina, al piano interrato, usato, in realtà, come taverna.

*Si rileva altresì, che l'intestazione catastale, segnatamente nelle varie quote di proprietà, risulta non corretta.

Come da certificato ipocatastale a firma del notaio dr. Renato Facchin risulta, sulla scorta degli atti di provenienza, che **la quota spettante all'esecutata [REDACTED] sia pari a 12/18**, mentre le quote spettanti a ciascuno dei tre figli, [REDACTED], risultano essere pari a 2/18 per ognuno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

L'abitazione di cui trattasi fa parte di un complesso edilizio denominato "Residence Riviera" che si compone di tre corpi di fabbrica sviluppati su due piani fuori terra e uno seminterrato e che comprende dodici unità abitative e quindici autorimesse, ubicato in Comune di Vicenza, in località Longara, con ingresso pedonale comune da Via Enrico De Nicola civ. 3 e carraio comune dal civ. 1c.

Il bene in questione si compone di:

- **al piano terra**: area esclusiva, ingresso su ampio soggiorno con angolo cottura, vano scala, disimpegno, w.c., altra area esclusiva;
- **al piano primo**: disimpegno, tre camere di cui due con terrazzino e w.c.;
- **al piano interrato**: disimpegno, cantina ad uso taverna, lavanderia, garage.

Si giunge all'**abitazione** per mezzo di un vialetto comune che conduce all'area esclusiva con vialetto pavimentato e zone a verde sintetico.

L'ingresso sull'ampio soggiorno con controsoffitti in cartongesso ad altezze variabili e angolo cottura avviene da portafinestra in legno con inserto in cristallo. Le tinteggiature delle pareti sono in idropittura. Dalla zona con angolo cottura, per mezzo di porta finestra, si accede ad una corte esclusiva principalmente tenuta a verde. È presente pavimento in seminato di marmo nella zona di camminamento protetto da pergolato in legno. Sempre a piano terra, per mezzo di porta scorrevole in legno, si raggiunge un piccolo disimpegno che porta al bagno, finestrato e con doccia, e ad una scala rivestita in grès porcellanato recante al piano interrato.

Al piano interrato, pavimentato in piastrelle di grès porcellanato, è presente un ampio locale ad uso taverna (approvato ad uso cantina), arieggiato da due bocche di lupo, con cucina e ripostiglio-sottoscala, inoltre è presente un locale cieco ad uso lavanderia. Attraverso il disimpegno, per mezzo di una porta REI, si giunge anche al garage, con posto per due auto, che risulta essere pavimentato in battuto di cemento e protetto da basculante in metallo con apertura manuale. In sede di sopralluogo viene riferito che il basculante non è apribile in quanto bloccato.

In prossimità della porta di ingresso al piano terra è presente una scala rivestita in legno, con muretto di contenimento dei primi gradini, recante al piano primo, il quale presenta tinteggiature in pittura sabbata. Qui si trovano una camera con finestra e portafinestra su terrazzino, una camera con porta finestra su ulteriore terrazzino e cameretta con finestra. In quest'ultima camera si evidenzia presenza di muffe. Tutto il piano primo è pavimentato in parquet di legno, ad esclusione del bagno con vasca, pavimentato in grès porcellanato. Quest'ultimo è illuminato e arieggiato mediante un pozzetto di luce con velux, dove si è evidenziata la presenza di muffa e scrostamenti (v. foto in allegati).

I serramenti esterni sono costituiti da balconi di legno con chiusura a libro, quelli interni sono rivestiti prevalentemente in legno.

Il bene è dotato di riscaldamento autonomo con elementi radianti in metallo e caldaia posizionata nel locale lavanderia al piano interrato. È presente l'impianto di raffrescamento con due split, uno a piano terra e il secondo a piano primo. Al piano interrato non è presente il riscaldamento. Da ultimo, è presente impianto di allarme con fotocellule, che è stato riferito essere non funzionante.

In generale, le finiture dell'unità immobiliare sono di livello buono.

Le altezze interne dell'abitazione, relativamente al piano terra, risultano essere variabili per la presenza di un controsoffitto ad andamento non uniforme, al piano primo è di circa 2,70 m, mentre al piano interrato risulta essere di circa 2,50 m.



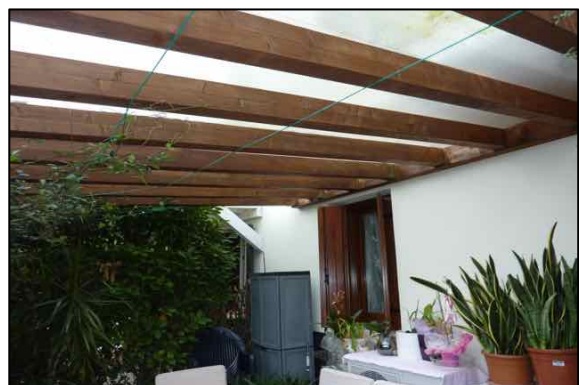
soggiorno



angolo cottura



pergolato





camera



bagno pl



camera



cameretta



bagno pT



lavanderia



cantina uso taverna



garage

Il bene nel suo complesso sviluppa una **superficie commerciale** di circa **161,66 mq.**

Lo **stato di conservazione** dei beni, al momento del sopralluogo, si presentava in medio-buone condizioni d'uso, con esclusione delle zone in cui sono presenti muffe (pozzetto di luce nel bagno al piano primo e cameretta).

L'**Attestato di Prestazione Energetica** è stato prodotto in sede di operazioni peritali. L'immobile rientra in classe energetica D.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dall'esecutata e dalla sua famiglia. Alla data della stesura della presente relazione si rimane ancora in attesa di risposta da parte dell'Ufficio del Registro in merito all'eventuale presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati a nome dell'esecutata, gravanti sui beni pignorati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita all'esecutata), effettuata presso la C.RR.II. di competenza del luogo di sedime dei beni pignorati è aggiornata alla data del 31.01.2020.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **27.02.2017** ai nn. **3761 RG/613 RP** derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** rep. 665 del 09.02.2017 a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Vicenza.

A favore di [REDACTED] sede in Recoaro Terme (VI) e contro [REDACTED]
[REDACTED]

Somma capitale: € 15.300,00

Somma iscritta: € 25.000,00

Beni colpiti per la quota di 1/2: Comune di Vicenza, C.F. fog. 27 mm.nn. 770/13-770/25.

- **ISCRIZIONE contro** in data **06.03.2017** ai nn. **4259 RG/713 RP** derivante da **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** rep. 760/2017 del 17.02.2017 a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Vicenza.

A favore di **BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C.** sede in Longare (VI) e contro, tra gli altri, [REDACTED]

Somma capitale: € 39.958,63

Somma iscritta: € 50.000,00

Beni colpiti per la quota di 9/12*, tra gli altri: Comune di Vicenza, C.F. fog 27 mm.nn. 770/13-770/25.

- **ISCRIZIONE contro** in data **06.03.2017** ai nn. **4260 RG/714 RP** derivante da *IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO* rep. 760/2017 del 17.02.2017 a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Vicenza.

A favore di **BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C.** sede in Longare (VI) e contro, tra gli altri, [REDACTED]

Somma capitale: € 3.197,75

Somma iscritta: € 10.000,00

Beni colpiti per la quota di 9/12*, tra gli altri: Comune di Vicenza, C.F. fog. 27 mm.nn. 770/13-770/25.

- **ISCRIZIONE contro** in data **17.03.2017** ai nn. **5152 RG/848 RP** derivante da *IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO* rep. 3044/2016 del 15.09.2016 a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Vicenza.

A favore di **UNICREDIT SPA** sede in Roma e contro, tra gli altri, [REDACTED]
[REDACTED]

Somma capitale: € 47.524,54

Somma iscritta: € 50.000,00

Beni colpiti per la quota di 9/12*, tra gli altri: Comune di Vicenza, C.F. fog. 27 mm.nn. 770/13-770/25.

- **ISCRIZIONE contro** in data **23.05.2017** ai nn. **10052 RG/1635 RP** derivante da *IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO* rep. 2685 del 16.05.2017 a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Vicenza.

A favore di **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA** sede in Bolzano e contro [REDACTED]

Somma capitale: € 94.277,59

Somma iscritta: € 100.000,00

Beni colpiti per la quota di 4/6 (quota corretta): Comune di Vicenza, C.F. fog. 27 mm.nn. 770/13-770/25.

- **ISCRIZIONE contro** in data **03.01.2020** ai nn. **102 RG/9 RP** derivante da *IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO* rep. 1115/2019 del 03.10.2019 a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Vicenza.

A favore di [redacted] sede in Venezia e contro [redacted]

Somma capitale: € 6.042,15

Somma iscritta: € 16.042,15

Beni colpiti per la quota di 9/12*: Comune di Vicenza, C.F. fog. 27 mm.nn. 770/13-770/25.

4.2.2. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **17.09.2018** ai nn. **20069 RG/13615 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 6829 del 06.09.2018 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza.

A favore di [redacted] sede in Recoaro Terme (VI) e contro [redacted]

Beni colpiti per la quota di 3/4*: Comune di Vicenza, C.F. fog. 27 mm.nn. 770/13-770/25.

- **TRASCRIZIONE contro** in data **10.10.2018** ai nn. **22134 RG/14856 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 5756 del 08.08.2018 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza.

A favore di **BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C.** sede in Longare (VI) e contro [redacted]

Beni colpiti per la quota di 9/12*: Comune di Vicenza, C.F. fog. 27 mm.nn. 770/13-770/25.

4.2.3. Altri oneri: **Non risultano**

***NOTA: Dalle ispezioni ipotecarie risulta che la quota di proprietà in capo all'esecutata, [redacted], sia pari a 8/12 e non a 9/12.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il condominio "Residence Riviera" è amministrato dall'Agenzia *Dal Molin Bianca Snc*.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	496,02 € (come da preventivo ordinario di gestione 2019 approvato dall'Assemblea dei condomini)
Spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute:	555,64 € (intervento di rifacimento dell'impianto videocitofonico)
	760,00 € (intervento di sistemazione accesso pedonale/carraio)
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	165,34 € (alla data del 13.01.2020)
Cause in corso:	Nessuna (alla data del 13.01.2020)
Atti ablativi P.A.:	Non si è a conoscenza dell'esistenza di atti ablativi da parte della P.A.
Quote millesimali:	68,072/1000 (millesimi abitazione), 7,825/1000 (millesimi garage)

5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Si rileva la presenza di infiltrazioni nella camera singola con esposizione verso nord e nel pozzetto di luce relativo al bagno al piano primo.

Inoltre, si rammenta che il locale ad uso taverna al piano interrato non è dotato di riscaldamento.

Da ultimo, come più sopra riportato, al momento del sopralluogo è stato riferito che il basculante del garage risultava essere bloccato.

Al momento del sopralluogo, inoltre, si è constatato che il videocitofono non era funzionante e che il cancelletto pedonale risultava apribile solo manualmente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

proprietaria per la quota di 4/6 a seguito di:

Per la quota di 1/2:

atto di compravendita rep. 49826 del notaio dr. Domenico Pulejo **in data 26.09.2000** – registrato a Vicenza 2 in data 11.10.2000 al n. 1017 Atti Privati S.V e trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza in data 30.10.2000 ai nn. 23426 RG/16500 RP.

Tra il resto, nell'atto è riportato che:

- sono compresi nella presente vendita a favore della parte compratrice in giusto rapporto fra la parte ed il tutto quei diritti condominiali su quelle parti del maggior complesso edilizio che ai sensi dell'art. 1117 del C.C. sono comuni negli edifici e quali risultano inoltre determinate nell'elaborato planimetrico e nel Regolamento di Condominio, che, si trovano allegati all'atto autenticato nelle firme del notaio Domenico Pulejo in data 10.06.1998 con il n. 43213 di repertorio, registrato a Vicenza il 29.06.1998 al n. 1497 Atti Privati e trascritto a Vicenza il 02.07.1998 ai nn. 11850 RG/8521 RP, rispettivamente sotto le lettere "A" e "B";
- la parte venditrice trasferisce a far tempo da oggi alla parte compratrice la piena proprietà ed il possesso materiale e legale di quanto venduto e dichiara e garantisce che quanto compravenduto è franco e libero da pesi, vincoli, ipoteche, oneri reali e da trascrizioni pregiudizievoli;
- parte venditrice dichiara che il fabbricato sul cui suolo di risulta è stato costruito il complesso edilizio di cui fanno parte le porzioni immobiliari oggetto della presente vendita, è stato costruito in data anteriore al 01.09.1967 e che da quella data per quanto a sua conoscenza non si è verificato alcun presupposto per la richiesta o il rilascio di concessione edilizia in sanatoria;
- parte venditrice dichiara che il complesso edilizio di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto è stato costruito in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vicenza in data 18.05.1995 (n. 2251/95 N.P.G. e n. 26644 N.U.T.), alla concessione dichiarativa di cambio di intestazione in data 08.01.1996 (P.G. 23276/95 U.T. 26644), variante in data 08.05.1997 (n. 2251/95 N.P.G. n. 26644/1 N.U.T.) e successiva comunicazione di inizio attività

presentata al medesimo Comune in data 16.10.1997 (P.G. 2251/95 U.T. 26644), con conseguimento dell'abitabilità per decorrenza dei termini ai sensi del 3° comma dell'art. 4 del DPR 425 del 22.04.1994, come risulta da lettera del Comune di Vicenza in data 15.05.1998 (n. 2251/95 P.G. e 26644/2 U.T.).

Per la quota di 1/6:

atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 26.11.2009 rep. 2438 del Tribunale di Vicenza, ivi trascritta il 09.12.2009 ai nn. 25426 RG/15686 RP;

certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] **rep. 856/9990/10** dell'Ufficio del Registro Vicenza 2 **in data 16.09.2010** – trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza in data 03.12.2010 ai nn. 25271 RG/16267 RP.

[REDACTED]
[REDACTED]), proprietari per la quota di **1/9 ciascuno** a seguito di:

Per la quota di 1/9 ciascuno:

atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 26.11.2009 rep. 2438 del Tribunale di Vicenza, ivi trascritta il 09.12.2009 ai nn. 25426 RG/15686 RP;

certificato di denunciata successione in morte di [REDACTED] **rep. 856/9990/10** dell'Ufficio del Registro Vicenza 2 **in data 16.09.2010** – trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza in data 03.12.2010 ai nn. 25271 RG/16267 RP.

6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

- [REDACTED] proprietari per successione legittima in morte di [REDACTED], nato a Vicenza il 09.07.1911, ivi deceduto il 03.02.1981 (denuncia di successione del 31.07.1981 n. 10 vol. 825 Uff. Registro Vicenza) e per successione testamentaria in morte di [REDACTED], nata a Milano il 12.12.1911, deceduta a Vicenza il 01.12.1993 – testamento olografo del 24.12.1981 pubblicato con verbale il 24.04.1994 rep. 50594 notaio dr. Giorgio Gallo, registrato a Thiene il 13.05.1994 al n. 423 Serie I (denuncia di successione del 26.05.1994 n. 29 vol. 1023 – Uff. Registro Vicenza) e successiva integrazione di legittima in data 19.05.1994 rep. 50882 notaio dr. Giorgio Gallo, registrata a Thiene il 27.05.1994 al n. 480 serie I, trascritta a Vicenza il 02.06.1994 ai nn. 7884 RG/5636 RP;
- [REDACTED] con sede in Vicenza (CF e P.IVA [REDACTED]) in forza di atto di compravendita del 31.05.1995 rep. 130471 del notaio dr. Giampaolo Boschetti, registrato a Vicenza il 20.06.1995 al n. 2135 Atti Pubblici e trascritto a Vicenza il 16.06.1995 ai nn. 8818 RG/6380 RP;

- con sede in Vicenza (CF e P.IVA) in forza di verbale di assemblea straordinaria del 06.07.1995 rep. 113754 del notaio dr. Giuseppe Boschetti, attraverso il quale la società “ ” ha modificato la ragione sociale in “ ”;
- con sede in Longare () in forza di atto di compravendita del 17.11.1995 rep. 33289 del notaio dr. Domenico Pulejo, registrato a Vicenza il 04.12.1995 al n. 2979 Atti Privati e trascritto a Vicenza il 13.12.1995 ai nn. 17081 RG/11964 RP;
- e proprietari per 1/2 ciascuno in forza di atto di compravendita del 26.09.2000 rep. 49826 del notaio dr. Domenico Pulejo, registrato a Vicenza 2 in data 11.10.2000 al n. 1017 Atti Privati S.V e trascritto a Vicenza il 30.10.2000 ai nn. 23426 RG/16500 RP.

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.

7. ZONA URBANISTICA

I beni oggetto di stima ricadono in “ZTO B4 – Zona residenziale e mista esistente e di completamento” (art. 37 delle NTO) del Piano degli Interventi del Comune Vicenza.



8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, trasmessa a mezzo PEC in data 19.07.2019, effettuato in data **29.07.2019** presso il competente Ufficio Comunale, le Pratiche Edilizie messe a disposizione sono le seguenti:

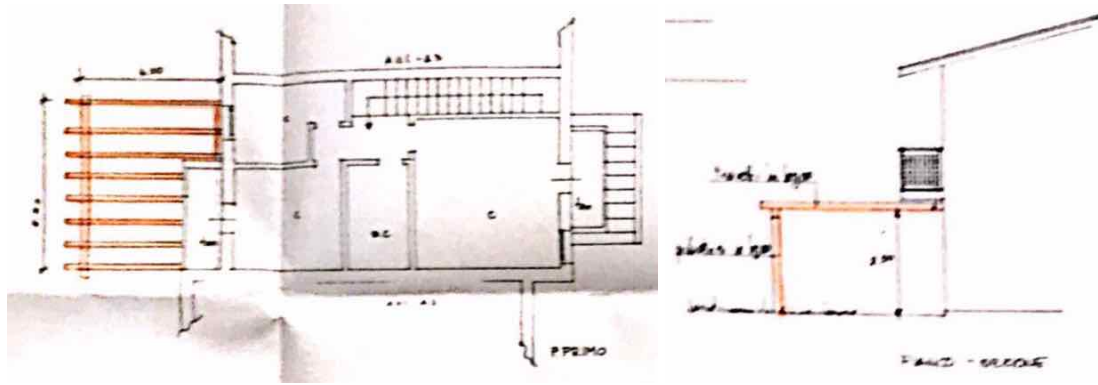
- **P.E. n. 2251/95 P.G. n. 26644 U.T. – Concessione Edilizia n. 2251/95 P.G. n. 26644 U.T.** del 18.05.1995 – rilasciata ai signori e per lavori di NUOVA COSTRUZIONE in Viale Riviera Berica n. 506, a seguito di domanda presentata in data 06.02.1995;
- **Comunicazione di cambio di intestazione** in data 16.10.1995 da e a “ ”;

- **Nulla Osta dell'Ufficio Edilizia Privata di Vicenza al Cambio di intestazione della C.E. 26644 U.T.** in data 22.12.1995 per la costruzione di case a schiera, da “[REDACTED]” a “[REDACTED]”
- **P.E. n. 18618/96 P.G. n. 28598/0 U.T. – Concessione Edilizia n. 18618/96 P.G. n. 28598 U.T.** del 07.02.1997 – rilasciata alla ditta “[REDACTED]” per lavori di RECINZIONE, a seguito di domanda presentata in data 14.11.1996;
- **P.E. n. 2251/95 P.G. n. 26644/1 U.T. – I Variante alla Concessione Edilizia n. 2251/95 P.G. n. 26644/1 U.T. del 18.05.1995** in data 08.05.1997 – rilasciata alla ditta “[REDACTED]”, a seguito di domanda presentata in data 22.10.1996;
- **P.E. n. 2251/95 P.G. n. 26644 U.T. – II Variante Comunicazione Inizio Attività** – presentata dalla ditta “[REDACTED]” in data 22.09.1997, protocollata al n. 29210 P.G. il 17.10.1997;
- **Certificato di Abitabilità per decorrenza termini art. 4 DPR 22.04.1994 n. 425** assentita in data 12.05.1998, a seguito di richiesta presentata il 12.03.1998 al prot. 7424 (**Nota:** Si rileva che nell'atto di provenienza rep. 49826 del 26.09.2000 a firma del notaio dr. Domenico Pulejo è riportata, alla pagina 4, una data del conseguimento dell'abitabilità diversa, ovvero 15.05.1998);
- **P.E. n. 33264/2006 P.G. n. 2143/06 U.T. – Denuncia Inizio Attività** presentata in data 14.06.2006 dal signor [REDACTED] con prot. gen. 33264/2006 e n. progr. 2143/06 per lavori di ESECUZIONE DI PERGOLATO IN LEGNO.

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato negli ultimi progetti approvati non si rilevano difformità sostanziali, con esclusione della geometria del pergolato. Quest'ultimo è stato autorizzato con DIA prot. gen. 33264/2006 e n. progr. 2143/06 del 14.06.2006 per un ingombro pari a 5 m x 4 m e con andamento piano delle travi orizzontali. A causa della presenza di mobilia accatastata non è stato possibile effettuare misurazioni precise relativamente alla lunghezza e alla larghezza di ingombro. Tuttavia, è stato possibile rilevare un'altezza media inferiore a quella di progetto (l'altezza uniforme di progetto è pari ad $h = 2,50$ m, mentre l'altezza massima rilevata sotto trave è pari a circa $H = 2,47$ e l'altezza minima $h = 2,10$ m). Ne discende che l'andamento delle travi non sia orizzontale, come da progetto approvato, bensì lievemente inclinato. Inoltre, al momento del sopralluogo si è rilevata una copertura in lastra sottile di plexiglass, non autorizzata. Pertanto, per la regolarizzazione di quest'ultima difformità (presenza di copertura in plexiglass) si renderà necessaria la messa in pristino dei luoghi con la rimozione della lastra stessa.

Il costo di eventuali lievi difformità (es. di destinazione d'uso da cantina a taverna e/o altro), anche non segnalate nella presente relazione di stima, nonché le spese per la messa in pristino, devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.



Estratto del progetto approvato del pergolato (DIA prot. gen. 33264/2006 e n. progr. 2143/06 del 14.06.2006)

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Critero di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno (v. allegato), utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione). La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile valore di mercato, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato, unitamente alle informazioni assunte presso operatori immobiliari della zona.

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

Fonti di informazione

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. (cui sono stati applicati gli opportuni coefficienti di vetustà) e quelle pubblicate da Nomisma, sono stati consultati i dati disponibili sui siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, unicreditsubitocasa.it, rinvenendo l'annuncio di vendita di un'altra unità immobiliare facente parte del medesimo compendio (con superficie maggiore sia dell'unità immobiliare stessa, sia del verde di pertinenza, trattandosi di villetta a schiera di testa).

Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto e il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza.

Peraltro, si sono assunte informazioni presso alcuni operatori del mercato immobiliare locale.

Quotazioni Comune di Vicenza:

- *Borsino Immobiliare*

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali		Quotazioni & Rendimenti (gennaio 2020)					
Comune		Vicenza					
Zona		S.lazzaro, Laghetto, Anconetta					
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eur/mq			Valori di Locazione Eur/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.097	1.254	1.411	3,1	4,3	5,5	4,1%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	941	1.019	1.097	3,1	4,3	5,5	5,1%
Ville e Villini (In buono stato)	1.176	1.333	1.489	3,1	4,3	5,5	3,9%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eur/mq			Valori di Locazione Eur/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Autorimesse (In buono stato)	509	576	643	1,6	2,0	2,4	4,1%
Box (In buono stato)	509	576	643	1,6	2,0	2,4	4,1%

- *Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate*

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VICENZA
 Comune: VICENZA
 Fascia/zona: Periferica/SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1650	L			
Box	NORMALE	650	800	L			

- *Nomisma*



Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Vicenza

Zona selezionata: Periferia

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Abitazioni civili

Stato di manutenzione selezionato: Usato

Minimo	Medio	Massimo
1244.78	1458.89	1672.99

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2019

Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'ultimo progetto approvato rinvenuto presso il competente Ufficio Comunale e dei rilievi effettuati sul posto, usando i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. Mercantili	Sup. Comm. mq
piano terra	56,62	1,00	56,62
piano primo	50,00	1,00	50,00
terrazzini	5,89	0,25	1,47
piano interrato	49,93	0,60	29,96
garage	33,17	0,60	19,90
corti esterne	25,00	0,10	2,50
	60,50	0,02	1,21
TOTALE villetta a schiera ai piani T-1-S1 con garage e corti esterne	281,11		161,66

VALUTAZIONE DI STIMA

Valutazioni delle superfici commerciali

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Villetta a schiera ai piani T-1-S1 con garage e corti esterne	161,66	1.175,00	189.950,50
VALORE DI MERCATO circa			189.950,50

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 28.492,58
Riduzione del valore del 5% per immobile in proprietà per quota parte	€ 9.497,53
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge
Oneri per la regolarizzazione catastale (valore indicativo oltre oneri fiscali)	=
Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia (valore indicativo oltre oneri fiscali)	=

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova
e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della € 151.960,39
Procedura è di circa:

PREZZO BASE D'ASTA PER QUOTA DI DIRITTO (8/12) € 101.306,93

PREZZO BASE D'ASTA (per quota di diritto) arrotondato a:	€ 101.500,00
---	---------------------

Giudizio di vendibilità: Limitata (proprietà per quota parte)

Possibili interessati: Non noti

Forme di pubblicità: Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net

Torri di Quartesolo, 5 Febbraio 2020

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon