

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
N. Gen. Rep. 500/2021

contro

**Giudice dr.ssa Marialuisa NITTI**  
**Custode Giudiziario IVG**



**RAPPORTO DI STIMA**

***Beni in Agugliaro (VI), Via Calliana civ. 13***

**LOTTO UNICO**

***Ristorante con abitazione al piano primo, garage e area di pertinenza***

*Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon*  
*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172*  
*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577*  
*C.F. PNZRFL57D49E864O – 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*

Giudice dr. ssa Marialuisa NITTI  
Custode Giudiziario IVG  
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

**SCHEDA SINTETICA**

## LOTTO UNICO

Procedura es.imm. n. **500/2021 R.G.**  
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12.05.2022

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti  
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

|  |
|--|
| <p><b>Diritto pignorato:</b> Piena proprietà per l'intero</p> <p><b>Tipologia bene:</b> Ristorante con abitazione al piano primo, garage e area di pertinenza</p> <p><b>Ubicazione:</b> Comune di Agugliaro (VI), Via Calliana civ. 13</p> <p><b>Dati Catastali attuali:</b></p> <p><b><u>C.F. – Comune di Agugliaro – Foglio 10</u></b></p> <p><u>Mappale n. 3 sub 1</u> – categoria C/1 – consistenza 143 mq – R.C. € 1.307,20 – piano T</p> <p><u>Mappale n. 3 sub 2</u> – categoria C/6 – consistenza 17 mq – R.C. € 19,32 – piano T</p> <p><u>Mappale n. 3 sub 3</u> – categoria A/2 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 503,55 – piano 1</p> <p><b><u>C.T. – Comune di Agugliaro – Foglio 10</u></b></p> <p><u>Mappale n. 4</u> – qualità PRATO – superficie 1.400 mq – R.D. € 3,62 – R.A. € 2,17</p> <p><b>Superfici catastali:</b> 190 mq ristorante, 204 mq appartamento, 21 mq garage, 1.400 mq m.n. 4, circa 260 mq area di pertinenza libera del m.n. 3</p> <p><b>Stato:</b> Appena sufficiente</p> <p><b>Difformità catastali:</b> Sono presenti alcune difformità</p> <p><b>Difformità urbanistico edilizie:</b> Sono presenti alcune difformità</p> <p><b>Valore di mercato:</b> € 131.750,00</p> <p><b>Date/valori comparabili reperiti:</b> Non reperibili data la peculiarità dei beni</p> <p><b>Valori medi aste precedenti:</b> Non rinvenute notizie utili</p> <p><b>Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 107.500,00</b></p> <p><b>Vendibilità/appetibilità:</b> Non conosciuta</p> <p><b>Possibili interessati:</b> Non noti</p> <p><b>Iniziative di vendita:</b> Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.</p> <p><b>Occupazione:</b> Libero al momento del sopralluogo</p> <p><b>Titolo di occupazione:</b> //</p> <p><b>Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe:</b> Acquisite (v. All. 5)</p> <p><b>A.P.E.:</b> Entrambi gli immobili risultano essere in Classe Energetica "G"</p> <p><b>Problemi particolari – informazioni utili – criticità:</b> Sono presenti alcune criticità</p> |
|--|

**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** – Ortofoto
- All. 7** – Libretto impianto e n. 2 APE
- All. 8** – Sovrapposizioni stato di fatto
- All. 9** – Relazione 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 in data **14.12.2021** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **15.12.2021** (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:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list*

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., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione dell'atto di provenienza in data 15.12.2021

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Agugliaro in data 15.12.2021, eseguito in data 25.01.2022 e accesso integrativo effettuato in data 23.03.2022

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 03.02.2022

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Agugliaro in data 15.12.2021 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi all'executato, ricevuti a mezzo PEC il 17.12.2021

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale e risposta in data 16.12.2021

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 15.12.2021 e risposta in data 17.12.2021

---

**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 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 (omissis) 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 e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, **né** è stato effettuato un **rilievo celerimetrico** topografico delle aree stesse 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 (oculta 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, ove presente.

\*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 della presenza di eternit.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle riportate negli elaborati grafici approvati e contenuti nelle pratiche edilizie.

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, ove possibile.**

**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, 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 Agugliaro (VI)

Via Calliana civ. 13

LOTTO UNICO

#### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

**Piena Proprietà** per la quota complessiva di **1000/1000** relativamente ad un **ristorante con abitazione al piano primo, garage e area esterna** di pertinenza, ubicato in Comune di Agugliaro, in Via Calliana civ. 13.

**Caratteristiche zona:** Zona extraurbana/Zona agricola

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zona extraurbana/Zona agricola

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 Agugliaro – Foglio 10

Mappale n. 3 sub 1 – categoria C/1 – classe 3 – consistenza 143 mq – superficie catastale totale 190 mq – R.C. € 1.307,20 – piano T – Via Calliana n. 13 – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

#### Coerenze

Relativamente all'Elaborato planimetrico (prot. VI0043258 del 17.04.2019), in senso orario, al pT, il **m.n. 3 sub 1 confina con**: m.n. 3/6 su tre lati, m.n. 3/3, m.n. 3/5 su due lati, mm.nn. 3/4-3/2, S.P. 247 Riviera Berica (salvo i più precisi).

Mappale n. 3 sub 2 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 17 mq – superficie catastale totale 21 mq – R.C. € 19,32 – piano T – Via Calliana n. 13 – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

#### Coerenze

Relativamente all'Elaborato planimetrico (prot. VI0043258 del 17.04.2019), in senso orario, al pT, il **m.n. 3 sub 2 confina con**: m.n. 3/1, m.n. 3/4, m.n. 3/5, S.P. 247 Riviera Berica (salvo i più precisi).

Mappale n. 3 sub 3 – categoria A/2 – classe U – consistenza 6,5 vani – superficie catastale totale 204 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 191 mq – R.C. € 503,55 – piani T-1 – Via Calliana n. 13 – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

#### **Coerenze**

Relativamente all'Elaborato planimetrico (prot. VI0043258 del 17.04.2019), in senso orario, al pT, il **m.n. 3 sub 3 confina con**: m.n. 3/1 su tre lati, m.n. 3/6 (salvo i più precisi).

#### **C.T. – Comune di Agugliaro – Foglio 10**

Mappale n. 4 – qualità PRATO – classe 4 – superficie 1.400 mq – R.D. € 3,62 – R.A. € 2,17 – intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

#### **Coerenze**

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 4 confina con**: m.n. 3, Fosso Liona, S.P. 247 Riviera Berica – Via Calliana su due lati (salvo i più precisi).

I beni insistono sull'area identificata catastalmente come segue:

#### **C.T. – Comune di Agugliaro – Foglio 10**

Mappale n. 3 – Ente Urbano di **504 mq**

#### **Coerenze**

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 3 confina con**: altro foglio, Fosso Liona, m.n. 4, S.P. 247 Riviera Berica – Via Calliana (salvo i più precisi).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile e in particolare:

- il **m.n. 3 sub 4** – B.C.N.C. ai subb. 1-3 – centrale termica;
- il **m.n. 3 sub 5** – B.C.N.C. ai subb. 1-2-3 – area esterna;
- il **m.n. 3 sub 6** – B.C.N.C. ai subb. 1-3 – area esterna.

## **1.2. STORIA CATASTALE**

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 3** (Ente Urbano con superficie di 504 mq) deriva:

- dall'impianto meccanografico del 31.03.1974;
- dalla variazione identificativi per allineamento mappe del 13.05.1991 prot. VI0131225 (n. 34192.1/1991).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 4 (Prato con superficie di 1.400 mq) deriva dall'impianto meccanografico del 31.03.1974.

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 3/1 deriva:

- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- dal FRAZIONAMENTO del 10.07.1991 (n. 4926/1991);
- dalla VARIAZIONE del 10.07.1991 – CLS INC. n. 1330/93 – P.F. 1998/99 (n. 4926.1/1991);
- dalla VARIAZIONE del 01.01.1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARRIFARIO;
- dalla VARIAZIONE del 29.08.2014 prot. VI0165371 – GAF – CODIFICA DEL PIANO INCOERENTE (n. 86471.1/2014);
- dalla VARIAZIONE del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- dalla VARIAZIONE del 23.03.2016 prot. VI0033025 – AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 13485.1/2016);
- dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.01.2020 prot. VI0007313 – variazione toponomastica d'ufficio (n. 3675.1/2020).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 3/2 deriva:

- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- dal FRAZIONAMENTO del 10.07.1991 (n. 4926/1991);
- dalla VARIAZIONE del 10.07.1991 – CLS INC. n. 1330/93 – P.F. 1998/99 (n. 4926.1/1991);
- dalla VARIAZIONE del 01.01.1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARRIFARIO;
- dalla VARIAZIONE del 29.08.2014 prot. VI0165372 – GAF – CODIFICA DEL PIANO INCOERENTE (n. 86472.1/2014);
- dalla VARIAZIONE del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.01.2020 prot. VI0007314 – variazione toponomastica d'ufficio (n. 3676.1/2020).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 3/3 deriva:

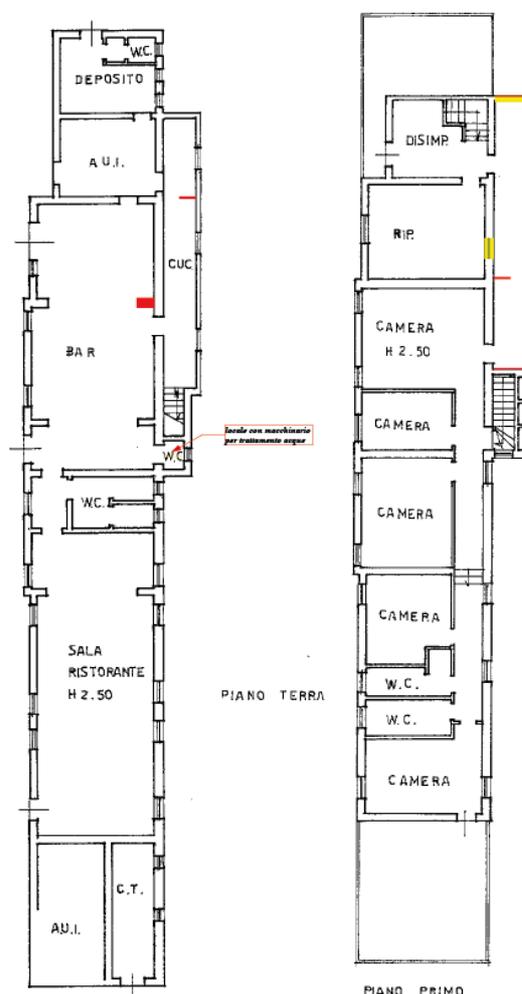
- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- dal FRAZIONAMENTO del 10.07.1991 (n. 4926/1991);
- dalla VARIAZIONE del 10.07.1991 – CLS INC. n. 1330/93 – P.F. 1998/99 (n. 4926/1991);
- dalla VARIAZIONE del 01.01.1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARRIFARIO;
- dalla VARIAZIONE del 29.08.2014 prot. VI0165373 – GAF – CODIFICA DEL PIANO INCOERENTE (n. 86473.1/2014);
- dalla VARIAZIONE del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21.01.2020 prot. VI0007315 – variazione toponomastica d'ufficio (n. 3677.1/2020).

### 1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano alcune difformità relativamente alla mancanza di un pilastro e di un foro porta al piano terra. Per quanto riguarda l'abitazione al piano primo si rileva che al posto di una struttura autorizzata come chiusa, è presente un terrazzo con una piccola parte di veranda, con sovrastante tettoia, in stato precario, in onduline.

Inoltre, il ripostiglio al piano primo presenta un foro finestra, che diversamente non è presente in planimetria catastale.

**Nota:** L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.



Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, è necessario predisporre l'apposito aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche, una volta ottenuto riscontro positivo

alla presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il compendio di cui trattasi è costituito da un **ristorante** al piano terra, precedentemente conosciuto come [REDACTED], da un **appartamento** al piano primo e da un **garage** al piano terra, ubicato in Comune di Agugliaro, in Via Calliana civ. 13, con **area esterna** esclusiva.

Il locale ristorante è costituito da una sala bar e da un'ulteriore sala, destinata alla consumazione dei pasti. Tra le due sale è presente un corpo bagni con anti e corridoio, costituito da due wc. Dalla sala bar si accede ad un piccolo locale con macchinario per trattamento acque e al locale cucina, con scala interna recante al piano primo.

A fianco del locale bar è presente un vano di ingresso con una scala, che conduce al piano primo e a un deposito con wc con anti al piano terra. Il deposito è provvisto di un collegamento diretto a una delle aree pertinenziali dell'immobile.

L'appartamento al piano primo, raggiungibile sia dalla scala posizionata nel vano di ingresso che da quella posta in continuità del locale cucina, è costituito da cinque camere e due bagni, di cui uno con vasca. Nella camera posta sul lato più a nord è presente una porta finestra verso il terrazzo/veranda, coperto prevalentemente con onduline in plexiglass, da cui è possibile accedere ad un disimpegno con ripostiglio. Sono inoltre presenti due lastrici solari, posti sui lati nord e sud dell'appartamento, di cui non si è potuta prendere visione diretta durante il sopralluogo in quanto, a causa di tentativi di effrazione subiti, l'esecutato ha provveduto a sigillarne le porte verso gli interni.

Al piano terra, sul lato sud, sono presenti un garage e una centrale termica, comune ad entrambe le unità a piano terra e primo.

La pavimentazione del ristorante è per la maggior parte in piastrelle di grès di vari tipi e dimensioni, mentre quella al piano primo è prevalentemente in parquet a quadrotti, con esclusione dei bagni, del corridoio, del terrazzo/veranda, del disimpegno e del ripostiglio.

Le tinteggiature sono prevalentemente al civile.

I serramenti esterni sono in vetro semplice, protetti da persiane in legno e in parte con controfinestre in metallo e vetro e inferriate.

Le altezze rilevate in sede di sopralluogo risultano difformi rispetto a quelle riportate nelle planimetrie catastali e non superiori a quanto assentito nell'ultimo progetto approvato.



*sala bar*



*sala ristorazione*



*corpo w.c.*



*locale trattamento acque*



*cucina*



*ingresso verso il p1*



*deposito pT*



w.c. deposito pT



corridoio pl



camera



camera



disimpegno pl



ripostiglio pl



camera



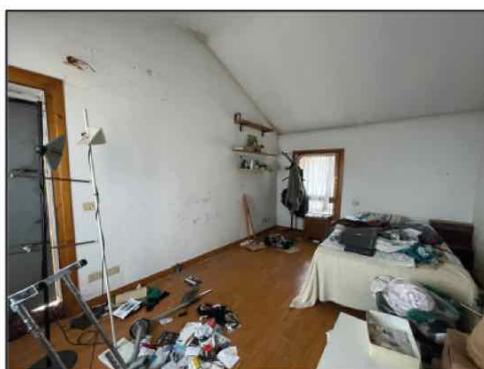
*bagno con doccia*



*bagno con vasca*



*camera*



*camera*



*garage pT*



*centrale termica pT*

*terrazzo/veranda p1*

I beni nel loro complesso sviluppano una **superficie catastale** pari a **190 mq.**, relativamente al **ristorante**, pari a **204 mq.**, relativamente all'**appartamento**, e pari a **21 mq.**, relativamente al **garage**. L'**area esterna** esclusiva presenta una superficie catastale pari a **1.400 mq** (m.n. 4), cui si aggiungono **260 mq.**, relativi all'area libera di pertinenza insistente sul m.n. 3.

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione appena sufficiente**.

Gli Attestati di Prestazione Energetica sono stati prodotti nel corso delle operazioni peritali. Entrambi gli immobili risultano essere in Classe Energetica "G".

### **3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo i beni risultavano essere liberi da persone.

**Nota:** L'Ufficio del Registro di competenza ha comunicato in data 17.12.2021 che non risultano essere registrati contratti di locazione e/o comodato a nome dell'esecutato.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita all'esecutato [redacted]), relativa al periodo informatizzato dal 01.02.1996 alla data del 24.03.2022, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Vicenza, in data 24.03.2022.

È stata effettuata altresì l'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita al precedente proprietario sig. [redacted]) relativa al periodo informatizzato dal 01.02.1996 alla data del 06.04.2022, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Vicenza, in data 07.04.2022.

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

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

4.3. Atti di asservimento urbanistico: Non risultano4.4. Altre limitazioni d'uso: Non risultano4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **20.09.2010** ai nn. **19545 RG/4151 RP** derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO* rep. 28775 del 15.09.2010 a firma del notaio dr. Mario Misomalo.

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] sede in [REDACTED] e contro, tra gli altri,  
[REDACTED] in qualità di debitore non datore.

Somma capitale: € 140.000,00

Somma iscritta: € 280.000,00

Durata: 20 anni

Beni colpiti: Comune di Agugliaro, C.F. Fog. 10 mm.nn. 3/1-3/2-3/3, C.T. Fog. 10 m.n. 4.

- **ISCRIZIONE contro** in data **13.10.2021** ai nn. **23545 RG/3712 RP** derivante da *IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO* rep. 6423/2020 del 06.11.2020 a firma del Tribunale Ordinario di Padova.

A favore di [REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED].

Somma capitale: € 5.938,03

Somma iscritta: € 10.000,00

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Agugliaro, C.F. Fog. 10 mm.nn. 3/1-3/2-3/3, C.T. Fog. 10 m.n. 4.

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **15.10.2021** ai nn. **23862 RG/16851 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 4044/2021 del 20.09.2021 a firma dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza.

A favore di [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED].

Beni colpiti: Comune di Agugliaro, C.F. Fog. 10 mm.nn. 3/1-3/2-3/3, C.T. Fog. 10 m.n. 4.

4.7. Altri oneri:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **27.12.1984** ai nn. **16154 RG/12747 RP** derivante da *ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA* rep. 58085 del 11.12.1984 a firma del notaio dr. Oscher Andriolo.

A favore del [REDACTED] e contro [REDACTED]  
[REDACTED].

Beni colpiti: Comune di Agugliaro, Fog. 2 (*refuso*: si legga Fog. B II) mm.nn. 3-4 della superficie di 1.904 mq.

Nella nota di cui trattasi è specificato che la convenzione ha durata massima fino a non oltre anni 6.

- **TRASCRIZIONE contro** in data **02.07.1987** ai nn. **8364 RG/6537 RP** derivante da *ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA* rep. 70891 del 09.06.1987 a firma del notaio dr. Oscher Andriolo.

A favore del [REDACTED] e contro [REDACTED].

Beni colpiti: Comune di Agugliaro, Fog. 2 (*refuso*: si legga Fog. B II) mm.nn. 3-4 della superficie di 1.904 mq.

Nella nota di cui trattasi è specificato che la convenzione ha durata massima fino a non oltre anni 6.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non si tratta di condominio.

### 5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

A seguito del sopralluogo effettuato si è rilevato uno **stato di degrado diffuso**, dovuto principalmente all'abbandono degli immobili, con la conseguente mancanza di ordinaria manutenzione. In particolare, si segnalano lo **stato precario della copertura del terrazzo** a piano primo e lo **stato di degrado del locale cucina** a causa dell'asportazione della mobilia.

Inoltre, si segnala la presenza di scrostamenti dell'intonaco, di fessurazioni e di muffe sulle pareti esterne ed interne e anche sui solai. Da ultimo, in una delle camere a piano primo si rilevano cedimenti e **distacchi di parte del controsoffitto**, con conseguente messa a nudo del solaio di copertura.

Non ci si può esprimere in merito ad eventuali criticità rilevabili in corrispondenza dei due lastrici solari, in quanto, come già riportato, non è stato possibile prenderne visione, poiché le porte di accesso sono state sigillate a causa di tentativi di effrazione avvenuti.

**Nota:** Quanto più sopra evidenziato è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dei beni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. ATTUALI PROPRIETARI

Il signor [REDACTED] risulta essere proprietario dell'intero in forza di **atto di divisione a stralcio rep. 7991** del notaio dr. Michele Dal Maso in data 18.04.2019, trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 19.04.2019 ai nn. 9227 RG/6095 RP.

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- [...] i signori [REDACTED] sono comproprietari in ragione di 1/3 ciascuno degli immobili infra descritti in forza di:
  - successione legittima del padre, signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], dichiarazione di successione registrata a Vicenza 2 il 06.03.2014 al n. 414 vol. 9990 e trascritta a Vicenza in data 22.04.2014 ai nn. 6832 RG/ 4876 RP;
  - successione legittima della madre, signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], dichiarazione di successione registrata a Vicenza il 28.03.2019 al n. 69359 vol. 88888 e ivi trascritta in data 02.04.2019 ai nn. 7438 RG/ 4864 RP;
- [...] al signor [REDACTED] che, a tacitazione totale dei diritti allo Stesso spettanti nella comunione, ACCETTA la piena proprietà del fabbricato in Agugliaro (VI), Via Calliana n. 13, ad uso trattoria al piano terra con garage al piano terra e sovrastante appartamento al piano primo con pertinenziale cortile esclusivo e pertinenziale striscia di terreno ad uso parcheggio, nonché l'argine del fiume Liona [...]

Ai fini fiscali le Parti, di comune accordo, attribuiscono all'assegnazione il complessivo valore di euro 130.000,00, pari alla competenza.

- [...] I comparenti prendono atto che nessun conguaglio viene effettuato e pagato, trattandosi di stralci divisionali totale e parziale senza conguagli, e dichiarano di non aver più nulla a pretendere reciprocamente sulle assegnazioni effettuate rinunciando chi di competenza a qualsiasi iscrizione d'ufficio con esonero da ogni responsabilità in capo al competente Conservatore.
- Gli immobili in contratto vengono assegnati nello Stato di fatto e nelle condizioni di diritto in cui attualmente si trovano, presi a corpo, con le inerenti azioni, ragioni, pertinenze, accessioni, usi servitù attive e passive.
- I Comparenti prestano garanzia per l'evizione e garantiscono la proprietà e disponibilità di quanto assegnato e la sua libertà da pesi ed oneri di qualsiasi natura, da privilegi anche fiscali, da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie e da vincoli, ad eccezione dell'**ipoteca volontaria** iscritta a Vicenza in data 20.09.2010 ai nn. 19545 RG/ 4151 RP, gravante sul suddetto m.n. 3 [...].
- Ai sensi dell'art. 40 della Legge 28.02.1985 n. 47 e dell'art. 46 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, i signori [REDACTED]

[...] dichiarano che la costruzione del fabbricato di cui al citato m.n. 3 in contratto è iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e successivi ampliamenti autorizzati con Licenza Edilizia n. 20 del 17.04.1972\*, Concessione Edilizia n. 15 del 29.06.1987 e variante interna all'abitazione con Concessione Edilizia n. 21 del 10.04.1990 [...].

**\*Nota:** A seguito degli accessi agli atti effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Agugliaro si è verificato che la suddetta pratica edilizia riguarda un mappale che non risulta essere oggetto della presente procedura esecutiva.

## 6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

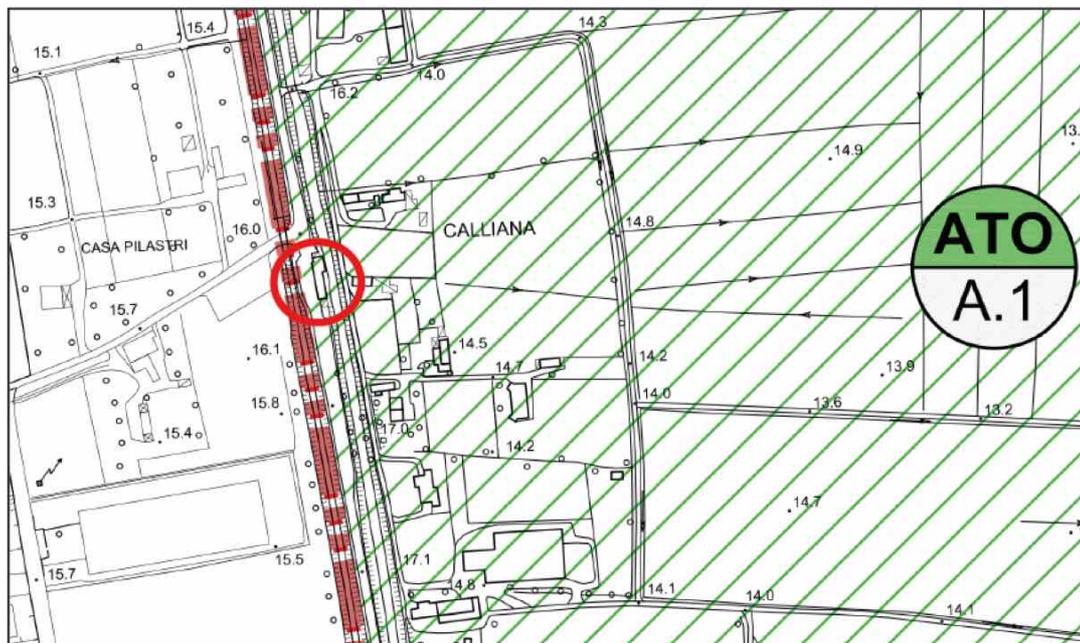
## 6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

- A [REDACTED] per la quota pari a 1/9 ciascuno di piena proprietà, i beni pervennero in forza di **successione** in morte di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta il [REDACTED], trascritta il 02.04.2019 ai nn. 7438 RG/4864 RP; **accettazione tacita di eredità** trascritta il 07.05.2019 ai nn. 10212 RG/6731 RP.
- A [REDACTED] per la quota pari a 2/9 ciascuno di proprietà e a [REDACTED] per la quota pari a 1/3 di proprietà, i beni pervennero in forza di **successione** in morte di [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED], trascritta il 22.04.2014 ai nn. 6382 RG/4876 RP; **accettazione tacita di eredità** trascritta il 07.05.2019 ai nn. 10211 RG/6730 RP.
- A [REDACTED] per la quota pari a 1/1 di proprietà, i beni pervennero in forza di **atto di compravendita** del notaio dr. Oscher Andriolo in data 23.09.1965 rep. 6675, registrato il 13.10.1965 al n. 368 vol. 9 mod. I e trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 18.10.1965 ai nn. 7629 RG/6363 RP, da potere di [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED].
- A [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED], in virtù di titoli anteriori il ventennio.

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

## 7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in "ZTO A.1 – San Marco Calliana" (art. 20 delle Norme Tecniche) del Piano di Assetto del Territorio approvato del Comune di Agugliaro.



## 8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Agugliaro, trasmessa tramite PEC in data 15.12.2021, le pratiche messe a disposizione dal suddetto ufficio in data 25.01.2022 e in data 23.03.2022 sono le seguenti:

- **P.E. – Autorizzazione Edilizia n. 23** rilasciata in data non conosciuta al [REDACTED] per lavori di AMPLIAMENTO DI FABBRICATO, a seguito di domanda presentata in data 31.10.1966.
- **P.E. – Concessione Edilizia n. 15/1986** rilasciata in data 29.06.1987 al signor [REDACTED] per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO AD USO COMMERCIALE E ABITAZIONE, a seguito di domanda presentata in data 16.06.1986 prot. 1241.
- **P.E. – Concessione Edilizia n. 21/1990** rilasciata in data 10.04.1990 al signor [REDACTED] per lavori di VARIANTE INTERNA IN CORSO D'OPERA FABBRICATO DI ABITAZIONE (piano primo), a seguito di domanda presentata in data 31.03.1990 prot. 966.

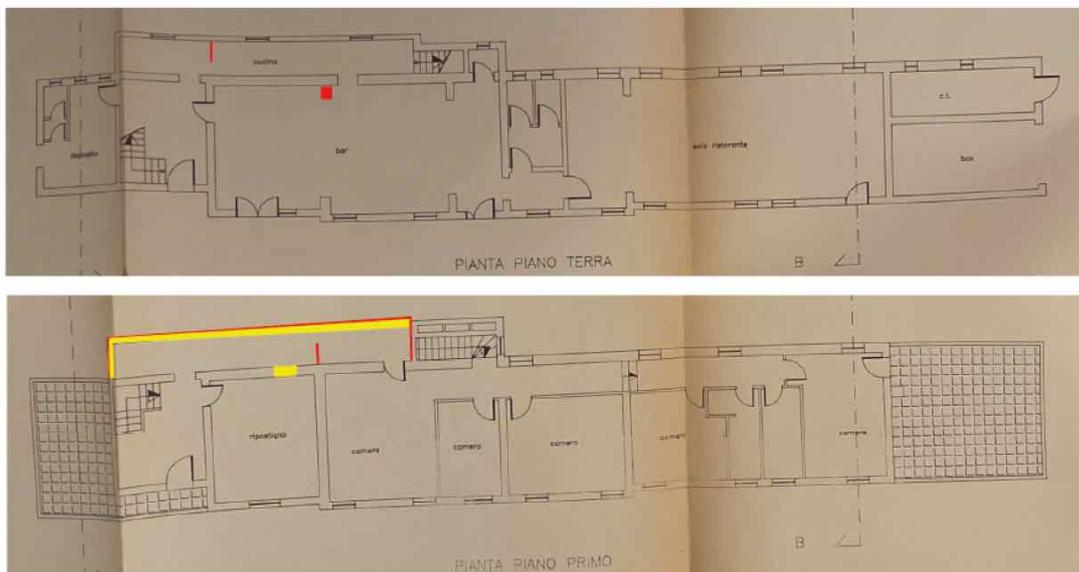
**Nota:** All'interno delle pratiche di cui sopra non era presente alcuna Agibilità/Abitabilità.

## 8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano alcune difformità relativamente alla mancanza di un pilastro e di un foro porta al piano terra. Per quanto riguarda l'abitazione al piano primo si rileva che al posto di una struttura autorizzata come chiusa, è presente un terrazzo con una piccola parte di veranda, con sovrastante tettoia, in stato precario, in onduline.

Inoltre, il ripostiglio al piano primo presenta un foro finestra, che diversamente non è presente nell'ultimo progetto approvato.

**Nota:** L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.



Per la **regolarizzazione delle urbanistico-edilizie** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria, il cui costo indicativo, comprese le spese tecniche, si ritiene possa essere pari a **circa € 3.000,00**, oltre oneri fiscali. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### Criterio di Stima

Data la peculiare destinazione d'uso e ubicazione del compendio, si è ritenuta non percorribile l'applicazione del metodo degli MCA. La valutazione, pertanto, viene fatta considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona. In particolare, così come anticipato in sede di

sopralluogo dall'esecutato, sono ancora presenti online gli annunci di vendita (*asking prices*) del compendio in questione.

**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

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it e unicreditsubitocasa.it. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto, il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

### Quotazioni Comune di Agugliaro:

Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza

|                  | nuovo<br>o ristrutturato a nuovo |       | appart. da ristrutturare<br>(senza necessità di<br>interventi statici) |     | Box singoli (5m X 3m) |       |
|------------------|----------------------------------|-------|--|-----|-----------------------|-------|
|                  | min                              | max   | min  | max | min                   | max   |
| <b>AGUGLIARO</b> |                                  |       |  |     |                       |       |
| zona unica       | 925                              | 1.075 | 375  | 500 | 4.000                 | 5.500 |

### Consistenze degli Immobili

Poiché non è stato possibile effettuare un rilievo preciso a causa della presenza di mobilia, si ritiene di assumere per la valutazione, la consistenza catastale riportata nelle visure.

### VALUTAZIONE DI STIMA

Prese in considerazione tutte le variabili relative al compendio di cui trattasi, si ritiene di assumere **prudenzialmente** il valore di 300,00 €/mq relativamente al ristorante e al soprastante appartamento, di 250,00 €/mq relativamente al garage e di 5,00 €/mq relativamente all'area esterna.

| Destinazione                            | Sup. Catastale<br>mq | Prezzo unit.<br>€/mq | Valore di<br>mercato € |
|---|----------------------|----------------------|------------------------|
| Ristorante                              | 190,00               | 300,00               | 57.000,00              |
| Appartamento piano primo                | 204,00               | 300,00               | 61.200,00              |
| Garage                                  | 21,00                | 250,00               | 5.250,00               |
| Area esterna esclusiva (m.n. 4)         | 1.400,00             | 5,00                 | 7.000,00               |
| Area esterna esclusiva (residua m.n. 3) | 260,00               | 5,00                 | 1.300,00               |
| <b>VALORE DI MERCATO circa</b>          |                      |                      | <b>131.750,00</b>      |

**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 e per eventuali maggiori oneri di regolarizzazioni | <b>€ 19.762,50</b>    |
| Oneri di regolarizzazione catastale  | <b>€ 1.500,00</b>     |
| Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia   | <b>€ 3.000,00</b>     |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente  | <b>come per legge</b> |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente   | <b>come per legge</b> |

**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 Procedura è di circa: **€ 107.487,50**

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:</b> | <b>€ 107.500,00</b> |
|--|---------------------|

**Giudizio di vendibilità:** Non conosciuta

**Possibili interessati:** Non noti

**Forme di pubblicità:** Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, Astalegale.net, P.V.P.

Torri di Quartesolo, 11 Aprile 2022

Lo stimatore  
ing. Raffaella Panizzon