

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

Procedura promossa da:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro:

*****DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*****



R.G.E. n. 83/2021

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

PERIZIA DI STIMA

del 16.03.2022

LOTTO UNICO

Beni in Comune di Vicenza –

Abitazione ai piani Terra, Primo ed Interrato

con due autorimesse interrato e quattro posti auto esterni

*L'Esperto incaricato: Geometra MICHELE MULTINEDDU
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Vicenza al N. 1908
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza (ex Bassano Del Grappa) al N. 78
certificazione REV n. REV-IT/CNGeGL/2023/12
CF: MLTMHL68D02A703M
con studio in Bassano del Grappa (VI) Via Friuli, 6
telefono: 0424502212 - fax: 0424502212
email: studio.multineddu@alice.it
email (pec): michele.multineddu@geopec.it*

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



SCHEDA SINTETICA

E INDICE

Procedura es. imm. n. 83/2021 R.G., promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

contro

*****DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*****

LOTTO UNICO

Diritto pignorato (pag. 6-7): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (pag. 6-14): abitazione in villino a schiera sviluppata nei piani Terra, Primo ed Interrato, con due autorimesse nel piano Interrato, con quattro posti auto esterni e con corte esclusiva, all'interno di un Complesso residenziale.

Ubicazione (pag. 14): Comune di Vicenza, Strada di Bertesina n. 279

Dati Catastali attuali (pag. 45): . Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 84 mapp. 207 sub. 55 categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita €. 790,18
. Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 84 mapp. 207 sub. 57 categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita €. 743,70
. Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 84 mapp. 207 sub. 50 categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 37, rendita €. 129,94
. Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 84 mapp. 207 sub. 51 categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 51, rendita €. 179,11
. Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 84 mapp. 207 sub. 62 categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, rendita €. 32,90
. Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 84 mapp. 207 sub. 63 categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, rendita €. 32,90
. Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 84 mapp. 207 sub. 68 categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, rendita €. 37,96
. Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Fg. 84 mapp. 207 sub. 69 categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, rendita €. 37,96

Metri quadri (pag. 41-42): Sup. Lorda Commerciale = mq. 620,04

Stato (pag. 19): in buone condizioni di manutenzione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12 e 46): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 49): riscontrate difformità da regolarizzare e/o rimuovere, costo presunto per il ripristino = €. 18.000,00

Situazione catastale (pag. 47): è necessario variare le planimetrie catastali delle unità mapp. 207 sub. 55-57. Costo presunto: Euro 2.000,00

Valore di stima (di mercato) (pag. 56): € 1.060.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 57): € 900.000,00 (€ 1.060.000,00 - riduzione 15%)

Vendibilità/appetibilità (pag. 57): sufficiente

Date/Valori comparabili reperiti (allegato 9): 2020 (€ 376.000,00) – 2020 (€ 194.000,00) – 2020 (€ 390.000,00)

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 63): percentuale media tra prezzo di aggiudicazione d'Asta e valore attribuito nella perizia = 59%

Occupazione (pag. 58): dalla stessa eseguita

Oneri e vincoli (pag. 59): presenza di Regolamento di condominio contrattuale, e presenza di oneri condominiali non pagati negli ultimi due anni

APE (pag. 44): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – immobile in cat. C

Problemi particolari: nessuno noto.

* * *



SOMMARIO

SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE	6
- DIRITTO	6
- CONFINI	8
- MAPPA CITTA' DI VICENZA	9
- MAPPA CATASTALE	10
- ORTOFOTO	11
- VERIFICA TRA DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E ATTO DI ACQUISTO	12
- UBICAZIONE E DESCRIZIONE BENI	14
- RISPONDENZA IMPIANTI	44
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA	44
STORIA CATASTALE	45
REGOLARITA' URBANISTICA	48
VALORE E VENDIBILITA'	53
- METODO DI VALUTAZIONE	53
- VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO	55
- GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	57
- FORME DI PUBBLICITA'	57
STATO DI POSSESSO	58
- POSSESSO	58
- RESIDENZA DEI DEBITORI	58
- REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI	58
- POSSESSO DA SOGGETTI TERZI	58
- PRESENZA CONTRATTO DI LOCAZIONE	58
VINCOLI E ONERI	59
- EVENTUALI VINCOLI E/O ONERI	59
- ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI	59
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	60
SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'	63
DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA	63

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 07.04.2021, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, il sottoscritto esperto, Geometra Michele Multineddu, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica 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 della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- accesso presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), per copia degli Atti di provenienza;
- accesso presso l'Archivio Notarile di Vicenza, per copia degli Atti di provenienza dei beni;
- accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata nei loro archivi e per richiesta delle informazioni urbanistiche dei beni;
- accesso telematico presso gli Uffici Anagrafe dei Comuni di Vicenza e di Ortisei per ottenere i Certificati storici di residenza degli esecutati e presso lo Stato Civile del Comune di Vicenza per l'Estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verificare la presenza di Contratti di Locazione;
- richiesta telematica presso Astalegale Spa, per ottenere i dati di aggiudicazione degli ultimi anni.

Mediante comunicazione alle parti tramite posta certificata e raccomandata A/R, il sottoscritto ha fissato per il giorno 14.06.2021 il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali. Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, e gli esecutati Sig.ri (***) DATO OSCURATO (***) e (***) DATO OSCURATO (***), i quali hanno mostrato i beni oggetto della procedura.

Nel sopralluogo era presente anche l'arch. Dario D'Oria, redattore dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

E' stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo strumentale dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



**LOTTO UNICO
BENI A VICENZA**

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E DESCRIZIONE

Diritto:

- A.** piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **PORZIONE DI ABITAZIONE** (collegata alla porzione di cui al punto B) situata nei piani Terra, Primo ed Interrato, con corte esclusiva, ubicata in Comune di Vicenza in Via Strada di Bertesina n. 279. Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 55** (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. catastale mq. /, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1-T-1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà*”.
- B.** piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **PORZIONE DI ABITAZIONE** (collegata alla porzione di cui al punto A) situata nei piani Terra, Primo ed Interrato, con corte esclusiva, ubicata in Comune di Vicenza in Via Strada di Bertesina n. 279. Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 57** (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale mq. 250, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1-T-1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*”.
- C.** piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **AUTORIMESSA**, situata nel piano Interrato dell’abitazione descritta ai punti A-B. Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 50** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 37, sup. catastale mq. 41, rendita 129,94 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà*”.
- D.** piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **AUTORIMESSA**, situata nel piano Interrato dell’abitazione descritta ai punti A-B. Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 51** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 51, sup. catastale mq. 56, rendita 179,11 Euro, indirizzo catastale: Strada di



Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*”.

E. piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **POSTO AUTO ESTERNO**, situato nel piano Terra, di pertinenza dell’abitazione descritta ai punti A-B.

Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):

- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 62** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, sup. catastale mq. 13, rendita 32,90 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*”.

F. piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **POSTO AUTO ESTERNO**, situato nel piano Terra, di pertinenza dell’abitazione descritta ai punti A-B.

Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):

- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 63** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, sup. catastale mq. 13, rendita 32,90 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*”.

G. piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **POSTO AUTO ESTERNO**, situato nel piano Terra, di pertinenza dell’abitazione descritta ai punti A-B.

Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):

- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 68** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, sup. catastale mq. 15, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , con diritti ed oneri reali quali “*proprietà*”.

H. piena Proprietà **per la quota di 1/1** (***) DATO OSCURATO (***) di **POSTO AUTO ESTERNO**, situato nel piano Terra, di pertinenza dell’abitazione descritta ai punti A-B.

Identificazione catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4*):

- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 69** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, sup. catastale mq. 15, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***) , con diritti ed oneri reali quali “*proprietà*”.



I confini:

- dell'intera particella identificata in Comune di Vicenza **Fg. 84 mappale 207** sono: lato Nord con mappali 309 e 310, lato Est con mappale 27, lato Sud con strada di Bertesina e mappale 233, lato Ovest con mappale 108;
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Vicenza, **Fg. 84 mappale 207 sub. 55 (Porzione di Abitazione p. T-1-S1)** sono: lato Nord con unità mappale 207 sub. 56, lato Est con unità mappale 207 sub. 57 (oggetto di pignoramento), lato Sud con unità mappale 207 sub. 54, lato Ovest con bene comune non censibile mappale 207 sub. 7 (marciapiede comune al Complesso);
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Vicenza, **Fg. 84 mappale 207 sub. 57 (Porzione di Abitazione p. T-1-S1)** sono: lato Nord con unità mappale 207 sub. 56, lato Est con bene comune non censibile mappale 207 sub. 7 (strada comune al Complesso), lato Sud con unità mappale 207 sub. 58, lato Ovest con unità mappale 207 sub. 55 (oggetto di pignoramento);
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Vicenza, **Fg. 84 mappale 207 sub. 50 (Autorimessa p. S1)** sono: lato Nord con unità mappale 207 sub. 51 (oggetto di pignoramento), lato Est con unità mappale 207 sub. 55 (oggetto di pignoramento), lato Sud con unità mappale 207 sub. 49, lato Ovest con bene comune non censibile mappale 207 sub. 10 (corsia di manovra comune al Complesso);
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Vicenza, **Fg. 84 mappale 207 sub. 51 (Autorimessa p. S1)** sono: lato Nord con unità mappale 207 sub. 52, lato Est con unità mappale 207 sub. 55 (oggetto di pignoramento) e sub. 56, lato Sud con unità mappale 207 sub. 50 (oggetto di pignoramento), lato Ovest con bene comune non censibile mappale 207 sub. 10 (corsia di manovra comune al Complesso);
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Vicenza, **Fg. 84 mappale 207 sub. 62 (Posto Auto piano T)** sono: lato Nord con mappale 310, lato Est con unità mappale 207 sub. 61, lato Sud con bene comune non censibile mappale 207 sub. 7 (strada comune al Complesso), lato Ovest con unità mappale 207 sub. 63 (oggetto di pignoramento);
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Vicenza, **Fg. 84 mappale 207 sub. 63 (Posto Auto piano T)** sono: lato Nord con mappale 310, lato Est con unità mappale 207 sub. 62 (oggetto di pignoramento), lato Sud con bene comune non censibile mappale 207 sub. 7 (strada comune al Complesso), lato Ovest con unità mappale 207 sub. 64;
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Vicenza, **Fg. 84 mappale 207 sub. 68 (Posto Auto piano T)** sono: lato Nord con bene comune non censibile mappale 207 sub. 7 (strada comune al Complesso), lato Est con unità mappale 207 sub. 67, lato Sud con unità mappale 207 sub. 56, lato Ovest con unità mappale 207 sub. 69 (oggetto di pignoramento);
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Vicenza, **Fg. 84 mappale 207 sub. 69 (Posto Auto piano T)** sono: lato Nord con bene comune non censibile mappale 207 sub. 7 (strada comune al Complesso), lato Est con unità mappale 207 sub. 68 (oggetto di pignoramento), lato Sud con unità mappale 207 sub. 56, lato Ovest con bene comune non censibile mappale 207 sub. 7 (strada comune al Complesso).

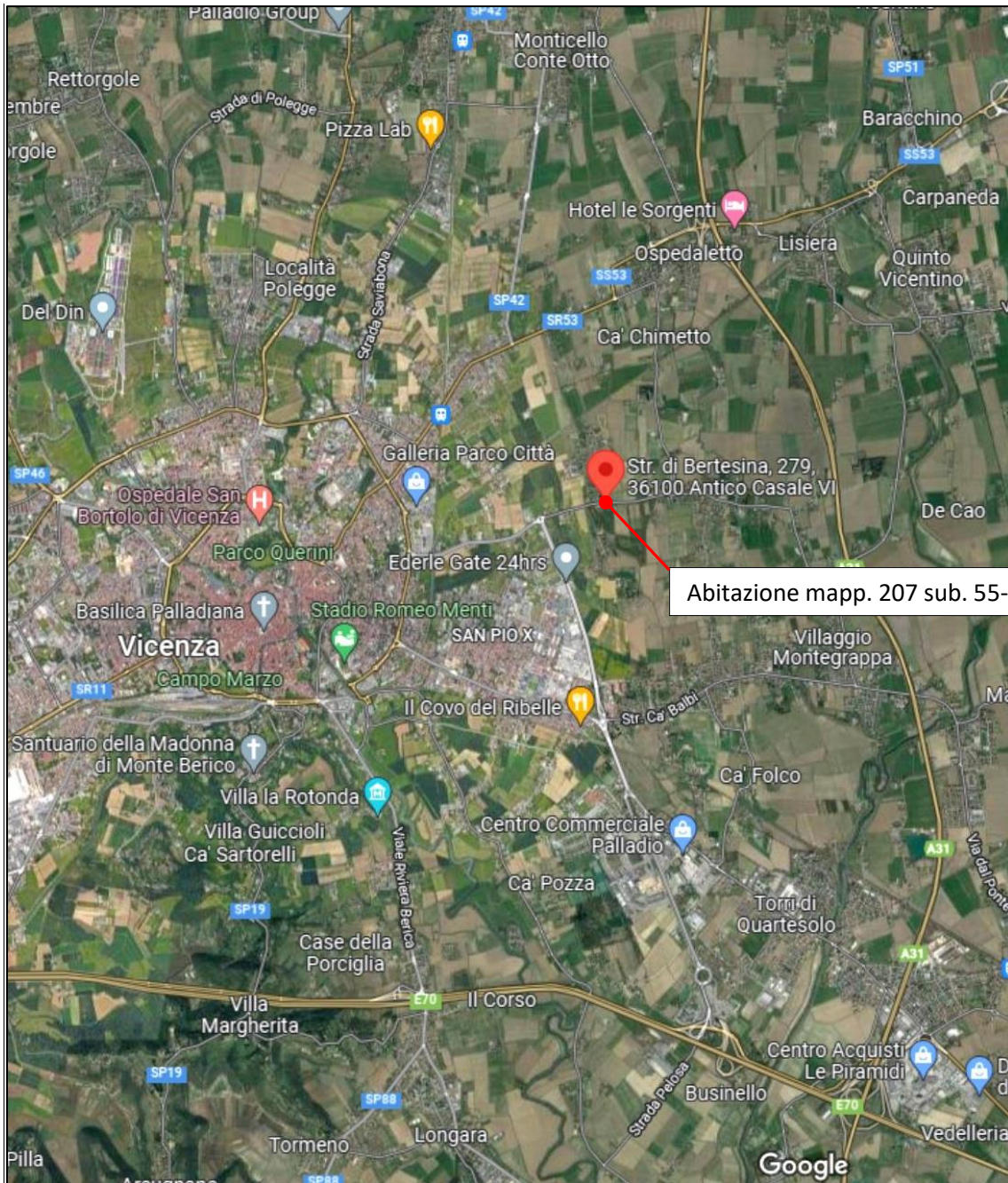
* * *

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



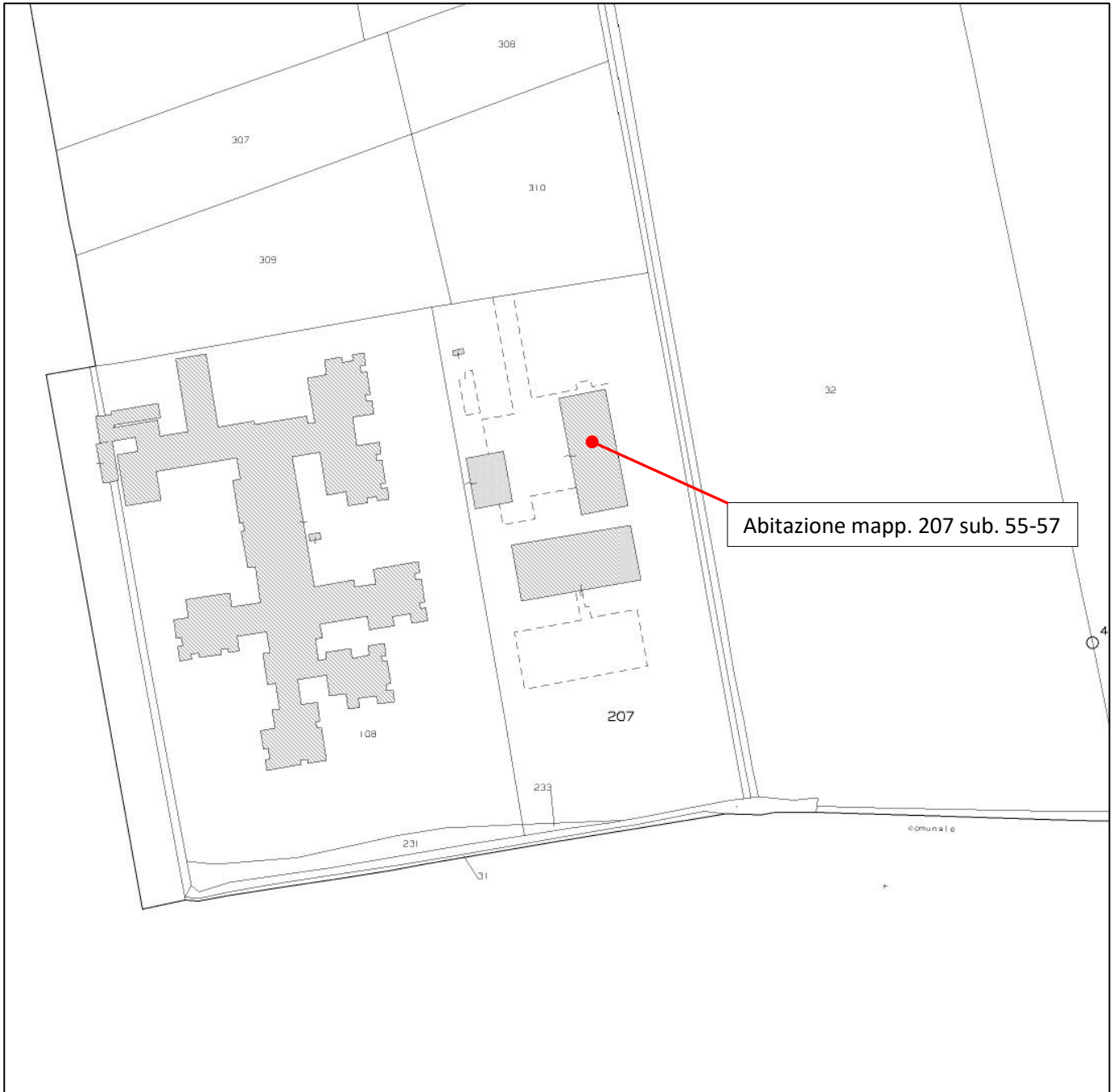
Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
MAPPA CITTA' DI VICENZA



Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
MAPPA CATASTALE
Comune di Vicenza Foglio 84



Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Per l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE
Comune di Vicenza



Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

Atto di Pignoramento Immobiliare del 01.02.2021 rep. 294/2021 a firma Ufficiali Giudiziari Vicenza presso Tribunale di Vicenza, trascritto il 05.03.2021 a Vicenza ai nn. R.G. 4698 R.P. 3339, a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede a Torino C.F. 00799960158, contro:

- (***) DATO OSCURATO (***) , riguardante i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà così descritti:

COMUNE DI VICENZA - CATASTO FABBRICATI – unità negoziale n. 1

- *Sezione Urbana / - Foglio 84 – Particella 207 - Subalterno 55 - Natura A/2 abitazione di tipo civile - Consistenza 8,5 vani;*
- *Sezione Urbana / - Foglio 84 – Particella 207 - Subalterno 50 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza metri quadri 37;*
- *Sezione Urbana / - Foglio 84 – Particella 207 - Subalterno 68 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza metri quadri 15;*
- *Sezione Urbana / - Foglio 84 – Particella 207 - Subalterno 69 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza metri quadri 15.*

- (***) DATO OSCURATO (***) , riguardante i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà così descritti:

COMUNE DI VICENZA - CATASTO FABBRICATI – unità negoziale n. 2

- *Sezione Urbana / - Foglio 84 – Particella 207 - Subalterno 57 - Natura A/2 abitazione di tipo civile - Consistenza 8 vani;*
- *Sezione Urbana / - Foglio 84 – Particella 207 - Subalterno 51 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza metri quadri 51;*
- *Sezione Urbana / - Foglio 84 – Particella 207 - Subalterno 62 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza metri quadri 13;*
- *Sezione Urbana / - Foglio 84 – Particella 207 - Subalterno 63 - Natura C/6 autorimessa - Consistenza metri quadri 13.*

- Atti di Acquisto:

- Atto di compravendita **stipulato il 23.07.1997** rep. 81156 a firma notaio Schizzi Gabriella di Vicenza ([allegato 22](#)), trascritto il 29.07.1997 a Vicenza ai nn. R.G. 12630 R.P. 8952, con il quale la Società (***) DATO OSCURATO (***) vendeva a (***) DATO OSCURATO (***) la piena proprietà dei beni così letteralmente descritti:

unità immobiliari facenti parte del “Residence Antico Casale”, in Comune di Vicenza – N.C.E.U. – Foglio 84 mappali

mappale 207 sub. 55, Strada Bertesina, p. S1, T, 1, categoria A/2

mappale 207 sub. 50, Strada Bertesina, p. S1, categoria C/6



mappale 207 sub. 68, Strada Bertesina, p. T, categoria C/6

mappale 207 sub. 69, Strada Bertesina, p. T, categoria C/6.

Ineriscono a detti immobili i diritti di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 C.C. e sugli enti comuni non censibili in particolare:

all'abitazione, al garage e ai posti auto scoperti, sui mappali:

mappale 207 sub. 6 – accesso carraio e pedonale – comune a tutti i subalterni;

mappale 207 sub. 7 – accesso carraio e pedonale – comune ai subalterni dal 48 al 71;

all'abitazione, sul mappale:

mappale 207 sub. 8 – corte, parcheggi e campo tennis comune alle unità abitative subalterni dal 35 al 47 e subalterni 54, 55, 57, 58 e 59;

sul mappale 207 sub. 10 – area di manovra, rampe e scale comune ai subalterni dal 48 al 53.

La società venditrice dichiara, e la parte compratrice ne prende atto, che il complesso condominiale denominato “Residence L'ANTICO CASALE”, costituito da un edificio frontale a più piani (Blocco A), di un retrostante corpo di villini a schiera (Blocco B) e di una villa (Blocco C) è retto dal regolamento di condominio autenticato in data 20 marzo 1997 n. 80354 di rep. Notaio Gabriella Schizzi di Vicenza.

- **Atto di compravendita stipulato il 05.09.2000** rep. 90001 a firma notaio Novello Giuseppe di Vicenza ([allegato 23](#)), trascritto il 06.10.2000 a Vicenza ai nn. R.G. 21415 R.P. 15057, con il quale la Società (***) DATO OSCURATO (***) vendeva a (***) DATO OSCURATO (***) la piena proprietà dei beni così letteralmente descritti:

in Comune di Vicenza – N.C.E.U. – Foglio 84 mappali

mappale 207 sub. 51, Strada Bertesina, p. S1, categoria C/6

mappale 207 sub. 57, Strada Bertesina, p. S1, T, 1, categoria A/2

mappale 207 sub. 62, Strada Bertesina, p. T, categoria C/6

mappale 207 sub. 63, Strada Bertesina, p. T, categoria C/6.

Sono compresi nella presente vendita i diritti di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 C.C. e sugli enti comuni non censibili in particolare:

all'abitazione, al garage e ai posti auto scoperti, sui mappali:

sul mappale 207 sub. 6 – accesso carraio e pedonale comune a tutti i subalterni;

sul mappale 207 sub. 7 – accesso carraio e pedonale comune ai subalterni dal 48 al 71;

sul mappale 207 sub. 8 – corte, parcheggi e campo tennis – comune alle unità abitative subalterni dal 35 al 47 e subalterni 54, 55, 57, 58 e 59;

sul mappale 207 sub. 10 – area di manovra, rampe e scale comune ai subalterni dal 48 al 53.

La società venditrice dichiara e la parte compratrice prende atto che il complesso condominiale denominato “Residence L'ANTICO CASALE”, costituito da un edificio frontale a più piani (Blocco A), di un retrostante corpo di villini a schiera (Blocco B) e di una villa (Blocco C) è retto dal regolamento di condominio allegato sotto la lettera A), completo dell'elaborato planimetrico e delle tabelle millesimali all'atto di deposito di data 20 marzo 1997 n. 80354 di rep. Notaio Gabriella Schizzi di Vicenza.

* * *



Beni e ubicazione:

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in zona periferica del Comune di Vicenza, a circa km. 4 ad Est dal centro della città. Più precisamente sono posizionati lungo la via denominata Strada Bertesina, al civico 279.

La zona è pianeggiante e presenta ampi spazi a destinazione agricola, con presenza saltuaria di edifici, prevalentemente a destinazione residenziale con tipologia di fabbricati ex-rurali e di ville unifamiliari.

Descrizione:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono inseriti all'interno di un Complesso residenziale denominato "Residence Antico Casale", costituito complessivamente da tre distinti fabbricati (blocchi A-B-C), e precisamente:

- il "blocco A" consiste in un condominio sviluppato su quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da 13 appartamenti e da n. 23 autorimesse interrate;
- il "blocco B" è composto da n. 4 villini a schiera, con ingressi e cortili autonomi e tutti sviluppati su due piani fuori terra ed uno interrato;
- il "blocco C" è composto da una singola villa unifamiliare.

Inoltre i "blocchi B e C" hanno nell'interrato le autorimesse di pertinenza, accessibili da rampa scivolo comune.

Il Complesso ha accesso dalla Strada di Bertesina attraverso un ponticello (in quanto adiacente alla via scorre la "Roggia Caveggiara") ed un cancello carraio comune a tutte le unità, ed ha in comune un'ampia area esterna di circa mq. 11.000, destinata parte a giardino e verde (con inserito anche un campo da tennis), parte alle varie strade e marciapiedi interni di collegamento e parte a parcheggio.

In particolare l'area esterna risulta così suddivisa in subalterni e così destinata alle varie unità:

- mappale 207 sub. 6: è comune a tutte le unità del Complesso, e consiste nella strada carraia e pedonale che dal cancello di ingresso conduce al "blocco A" ed alle relative autorimesse interrate;
- mappale 207 sub. 7: è il proseguimento della strada carraia e pedonale che collega i "blocchi B e C", e comune alle sole unità di questi blocchi (sub. dal 48 al 71);
- mappale 207 sub. 8: è comune a tutte le unità del Complesso (escluso sub. 56) e consiste nell'ampio giardino posizionato antistante l'accesso dalla Strada di Bertesina, dove è inserito anche il campo da tennis;
- mappale 207 sub. 9 e sub. 10: consistono nelle due rampe scivolo e corsia di manovra delle autorimesse interrate. Il sub. 9 è comune alle unità del "blocco A" (sub. da 13 a 33) ed il sub. 10 è comune alle unità dei "blocchi B e C" (sub. da 48 a 53).

Gli immobili oggetto di pignoramento sono tutti inseriti nel "blocco B" (eccetto i posti auto esterni al fabbricato), e sono composti **da un'ampia abitazione** suddivisa in due subalterni e sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato (sub. 55-57), **da due autorimesse interrate** (sub. 50-51) e **da quattro posti auto esterni** (sub. 62-63-68-69).



I tre fabbricati del Complesso sono stati ristrutturati negli anni dal 1994 al 1997, e di fatto i “blocchi B e C” sono stati costruiti a nuovo, previa demolizione degli edifici prima esistenti. Il “blocco B” ha struttura portante di tipo misto (laterizio/c.a.), solaio tra il piano Terra e Primo in laterocemento e quello di copertura in travatura lignea, manto in coppi, lattonerie in rame, muri esterni ed interni intonacati e tinteggiati. Il piano Interrato ha struttura in calcestruzzo e solaio in lastre predalles.



Complesso “Residence Antico Casale” – lato Sud/Ovest fronte Strada di Bertesina



Complesso “Residence Antico Casale” – lato Sud/Est fronte Strada di Bertesina





Complesso "Residence Antico Casale" – accesso da Strada di Bertesina



Complesso "Residence Antico Casale" – giardino, strada e campo da tennis comuni (sub. 6-8)





Complesso "Residence Antico Casale" – giardino, strada e campo da tennis comuni (sub. 6-8)



Complesso "Residence Antico Casale" – strada carraia e pedonale che conduce al Blocco B (sub. 6-7)



Complesso "Residence Antico Casale" – strada carraia e pedonale di pertinenza dei Blocchi B-C (sub. 7)



In particolare gli immobili pignorati hanno le seguenti caratteristiche:

▪ **Abitazione mapp. 207 sub. 55-57 (A-B):**

si premette innanzitutto che l'abitazione oggetto di pignoramento è composta da due appartamenti, simmetrici tra loro e che inizialmente erano stati progettati per diventare due unità autonome. Infatti i primi progetti approvati dal Comune di Vicenza prevedevano due abitazioni distinte, di dimensioni uguali e simmetriche tra loro (unità B2 e B4), ma successivamente con la Concessione Edilizia di variante n. 23617/3 N.U.T sono state unite in un'unica unità, anche se hanno conservato gli identificativi distinti nella relativa Agibilità.

L'abitazione è sviluppata nei piani Terra, Primo ed Interrato, collegati da due ampie scale centrali, una che unisce il piano Interrato al piano Terra ed una che conduce dal piano Terra al piano Primo. Inoltre è collegata anche da un montapersona elettrico, installato nell'anno 2016 all'esterno della parete perimetrale Est, con accesso da tutti i piani dell'unità.

Ha orientamento verso i lati Est ed Ovest (i lati Nord e Sud sono adiacenti alle altre abitazioni a schiera), con accesso principale dalla strada comune nel lato Est e con accesso secondario anche dal lato Ovest, attraverso marciapiede comune.

E' provvista di una corte esclusiva di circa mq. 365, disposta sempre sui lati Est ed Ovest ed adibita prevalentemente a giardino: la corte ad Est è suddivisa da una vasca d'acqua trasversale che interseca il marciapiede d'ingresso, mentre la corte ad Ovest ha giardino posizionato su due livelli di quota.

Dalla corte ad Est si accede **al piano Terra** dell'abitazione, composto da ingresso con vista sulla scala centrale, ampio soggiorno suddiviso in due locali, un'altra sala di collegamento con la cucina e con l'altro vano scala, un locale studio, un bagno e due vani adibiti a centrale termica, avendo l'unità conservato la suddivisione dell'impianto termico in due porzioni.

Inoltre nel lato Ovest è presente un portico, accessibile dal soggiorno e dalla cucina.

L'ingresso e la sala di collegamento con la cucina hanno pavimento in piastrelle, il soggiorno ha pavimento rivestito in legno con porzioni in marmo, la cucina è pavimentata in marmo, come anche entrambi i vani scala. I locali soggiorno, studio e bagno hanno pareti rivestite, parte in carta da parati e parte in pannelli in legno lavorato con decorazioni. La cucina ha pareti completamente rivestite in pannelli di legno attrezzati. Nel soggiorno ad Est è presente un caminetto.

Il piano Primo è composto da un ampio corridoio centrale, posizionato attorno il vano scala ed al foro di apertura a vista sul piano Terra, che collega quattro camere, disposte nei quattro vertici del piano. Ogni camera è provvista di bagno personale ed in particolare:

- la camera padronale a Sud/Ovest è collegata ad un ampio bagno suddiviso in tre settori (rispettivamente con doppio lavabo, doccia e vasca idromassaggio), ha in pertinenza un poggiolo che si apre nel sottostante portico e nella parete Est è stato realizzato un piccolo soppalco, collegato con scala in legno alla camera ed illuminato da lucernario. Si precisa che il soppalco è stato realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo, ed al riguardo si veda quanto relazionato nel capitolo REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 49.



La camera e soppalco hanno pavimento in legno ed il bagno parte in legno e parte in marmo, l'altezza del locale è in andamento del tetto con travi in legno a vista, con minima di circa ml. 2,74;

- la camera a Nord/Ovest è collegata ad un bagno provvisto di doccia e di lucernario di illuminazione. La camera ha pavimento in legno, mentre il bagno pavimento e rivestimento in marmo, l'altezza del locale è in andamento del tetto con travi in legno a vista, con minima di circa ml. 2,45 e massima di circa ml. 3,80;
- la camera a Nord/Est è collegata ad un bagno provvisto di vasca ed illuminazione da finestra a parete, ha comunicante uno spazio ad uso ripostiglio con soprastante un piccolo soppalco, collegato con scala in legno alla camera ed illuminato da lucernario. Si precisa che il soppalco è stato realizzato senza alcun provvedimento autorizzativo, ed al riguardo si veda quanto relazionato nel capitolo REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 49.

La camera ed il soppalco hanno pavimento in legno, mentre il bagno ha pavimento e rivestimento in marmo, l'altezza del locale è in andamento del tetto con travi in legno a vista, con minima di circa ml. 2,90;

- nella camera a Sud/Est non è stato possibile accedervi in quanto chiusa, ma dalle planimetrie catastali e comunali dovrebbe avere le stesse caratteristiche delle precedenti, con bagno collegato e con finiture simili.

Al piano Interrato si accede dal piano Terra con entrambe le scale, ed è composto da un ampio locale ad uso taverna posizionato nella porzione Ovest, con pareti e soffitti rivestiti in legno e con caratteristici pilastri ed archi a volta. Ha collegato un locale ad uso cucinino e due porte di accesso alla restante porzione Est, composta da un'ampia cantina, un bagno con doccia, un locale ad uso lavanderia ed altro ripostiglio, con relativi corridoi di collegamento.

Inoltre la taverna nel lato Ovest è provvista di un cavedio per l'illuminazione diretta dall'esterno, e da dove si collegano le due autorimesse di pertinenza.

Il locale taverna ha pavimento completamente rivestito in legno ed è provvista di caminetto, gli altri locali hanno pavimento in piastrelle (eccetto la cantina in listelli di legno).

Le porte d'ingresso all'abitazione sono blindate (anche le porte di collegamento tra le autorimesse ed il piano Interrato), i serramenti esterni in legno a vetrocamera, con scuri di chiusura sempre in legno (eccetto le portefinestre del piano Terra lato Ovest, con serrande in ferro di chiusura).

L'impianto di riscaldamento è costituito da pavimento radiante nel piano Terra e da radiatori nei piani Primo ed Interrato (nella cantina è presente anche un ventilconvettore), alimentati dalle due caldaie a gas metano situate negli appositi locali Centrale Termica del piano Terra.

L'abitazione è provvista di impianto di climatizzazione, mediante alcuni apparecchi interni.

Si precisa che l'abitazione è provvista di due caldaie e di due contatori dell'acquedotto, mentre la corrente elettrica è servita da unico contatore.

Complessivamente i beni nel suo insieme risultano in buone condizioni di manutenzione.





Complesso "Residence Antico Casale" – strada carraia e pedonale di accesso ai beni (sub. 7)



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – accesso dalla corte Est / Prospetto Est



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – accesso dalla corte Est





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Ingresso piano Terra



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Soggiorno piano Terra / porzione Est





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Soggiorno piano Terra / porzione Est



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Soggiorno piano Terra / porzione Ovest

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Sala di collegamento con cucina e vano scala



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Cucina piano Terra





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Cucina piano Terra



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Bagno piano Terra





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Locali Centrale Termica



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Prospetto Ovest





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Prospetto Ovest



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Portico





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Corte lato Ovest / accesso secondario





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – vano scale centrale al piano Primo



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Camera Sud/Ovest piano Primo

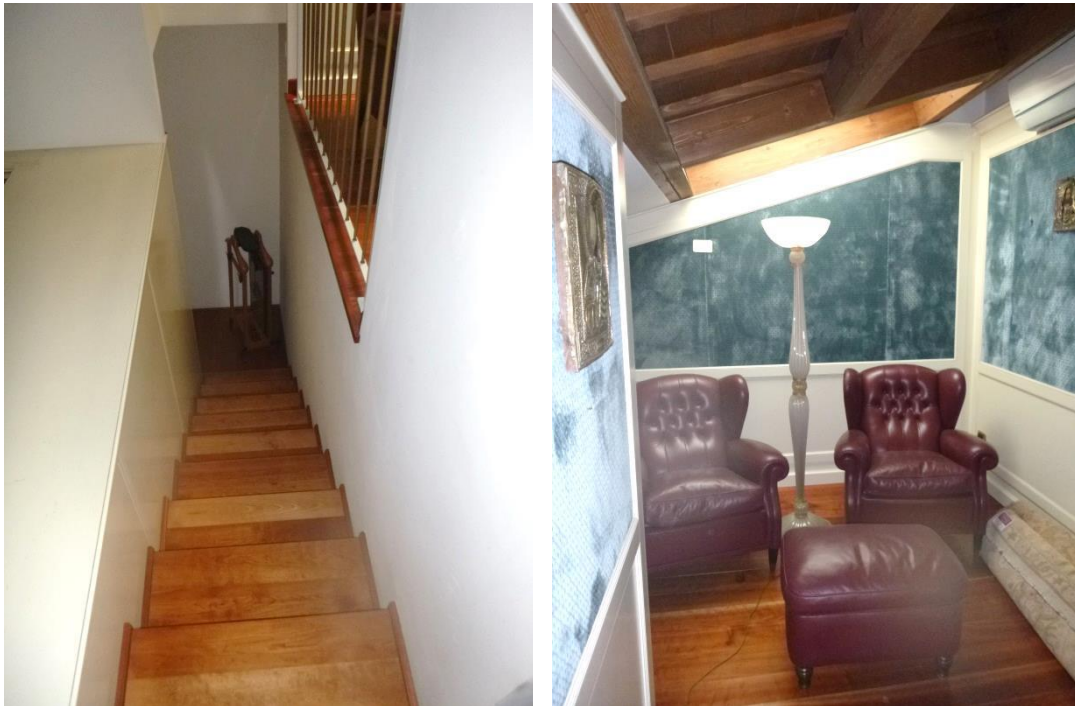
Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Soppalco Camera Sud/Ovest piano Primo





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Bagno Camera Sud/Ovest piano Primo



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Poggiolo Camera Sud/Ovest piano Primo





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Camera e bagno Nord/Ovest piano Primo



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Camera e bagno Nord/Est piano Primo





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Soppalco Camera Nord/Ovest piano Primo





Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Taverna piano Interrato



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Taverna piano Interrato



Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



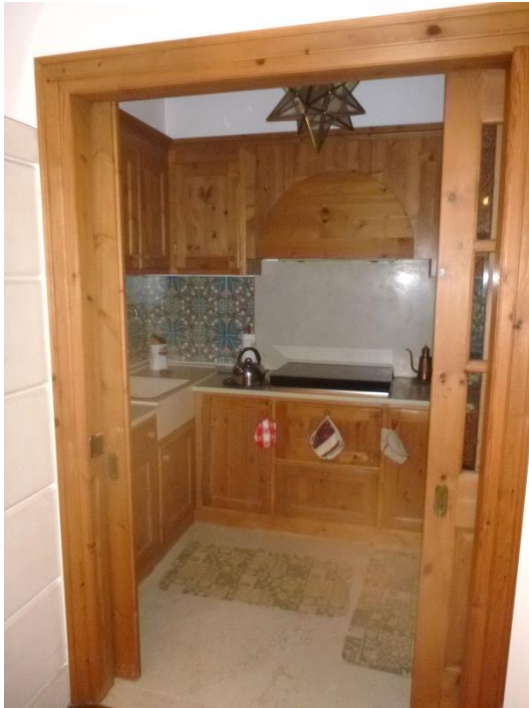


Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Cavedio e corridoio di collegamento con autorimesse piano Interrato

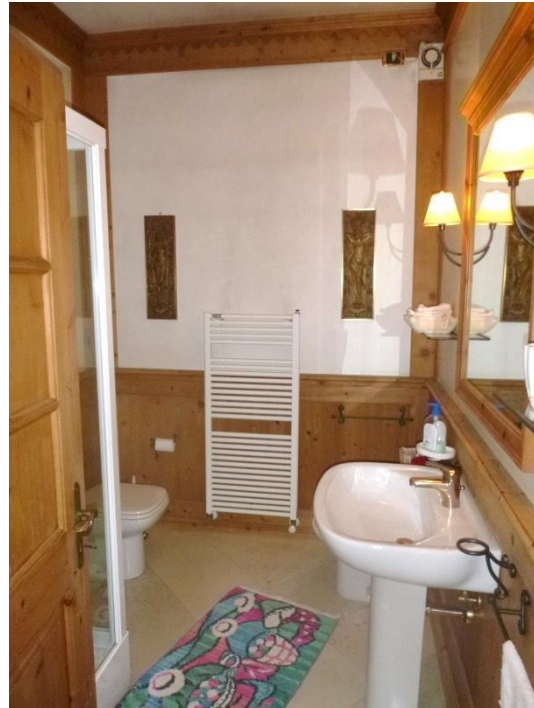


Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Cantina piano Interrato





Cucinino piano Interrato



Bagno piano Interrato



Abitazione mappale 207 sub. 55-57 – Montapersono nella lavanderia del piano Interrato



▪ **Autorimesse mapp. 207 sub. 50-51 (C-D):**

consistono in due locali adiacenti tra loro ma completamente autonomi, ognuno con proprio accesso carraio che si apre nella corsia di manovra comune, tramite basculante di tipo sezionale ad apertura motorizzata. Sono collegati tra loro e con la taverna dell'abitazione, tramite il cavedio interrato già descritto, ed anche da corridoio che conduce direttamente alla zona bagno/lavanderia.

Hanno pavimento in piastrelle e solaio in lastre predalles, e possono contenere comodamente due veicoli ciascuna.

L'accesso carraio comune a tutte le autorimesse interrate è posizionato nella porzione Nord della corte del Complesso residenziale, accessibile dalla strada mappale 207 sub. 7.



Complesso "Residence Antico Casale" – piazzale comune sub. 7 di accesso alle autorimesse



Complesso "Residence Antico Casale" – rampa scivolo di accesso alle autorimesse





Complesso "Residence Antico Casale" – corsia di manovra comune sub. 10 di accesso alle autorimesse



Complesso "Residence Antico Casale" – interni autorimesse





Complesso "Residence Antico Casale" – interni autorimesse

▪ **Posti auto mapp. 207 sub. 62-63-68-69 (E-F-G-H):**

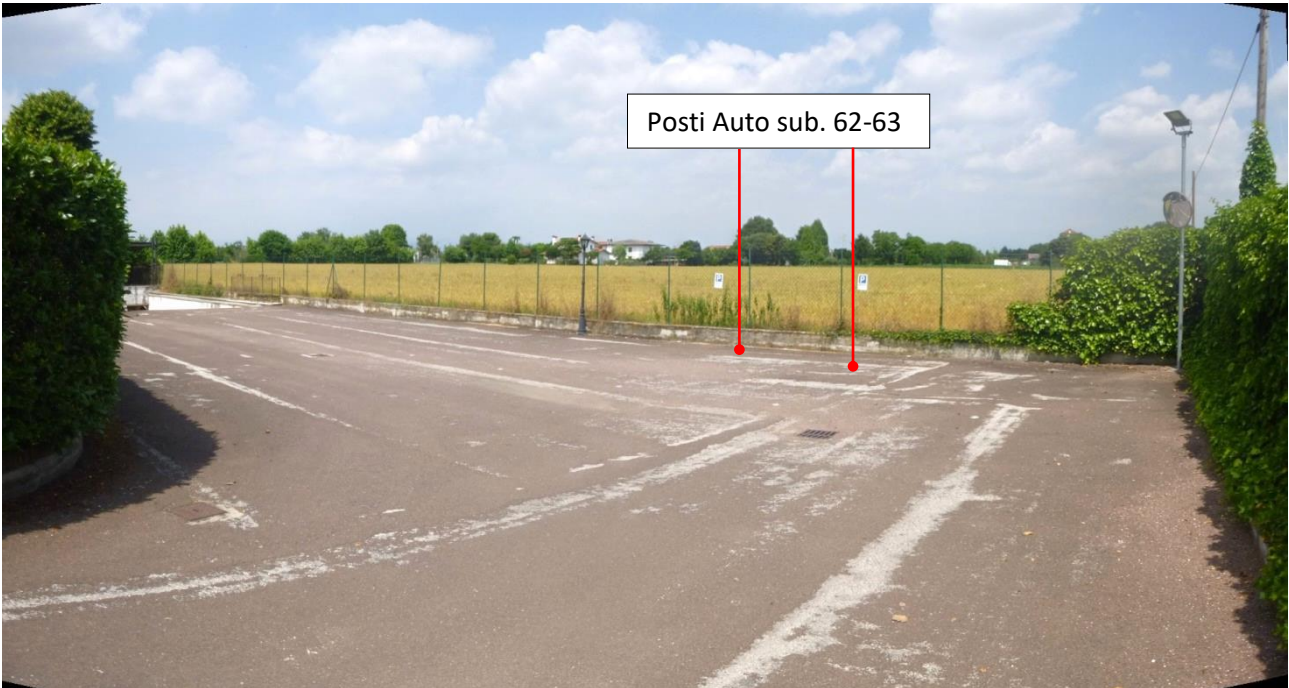
consistono in quattro posti auto esterni, posizionati a coppia in due diverse posizioni, sempre nella porzione Nord della corte del Complesso residenziale, e tutti accessibili dalla strada carraia comune mappale 207 sub. 7.

In particolare:

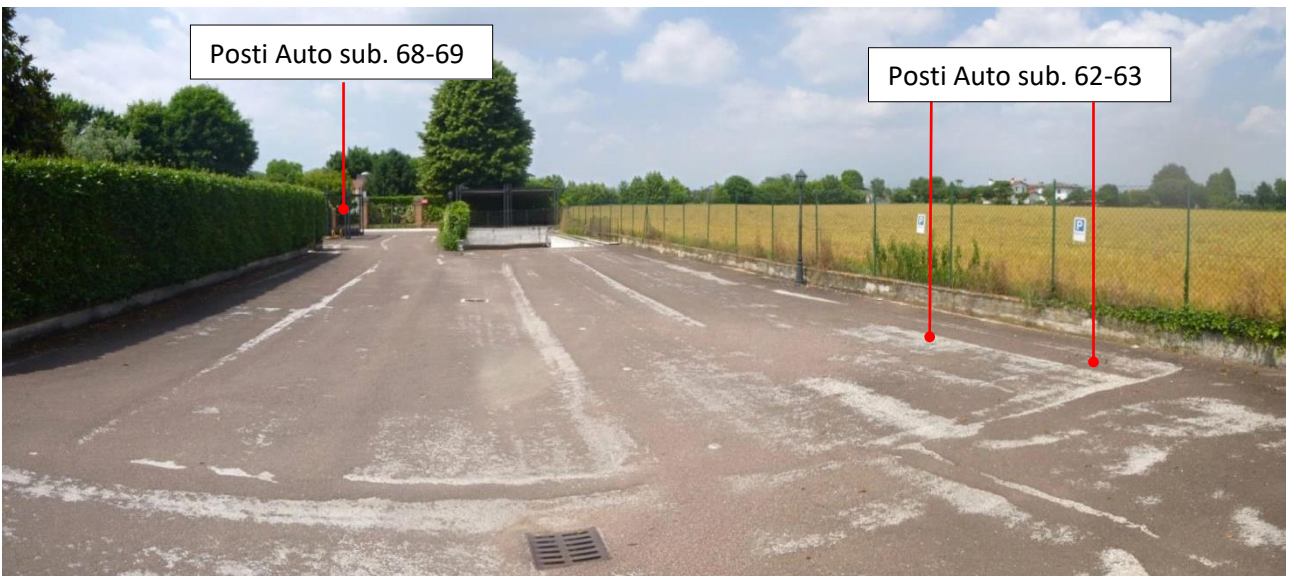
- i due posti auto mappale 207 sub. 62 e sub. 63 sono uniti tra loro e posizionati lungo il confine Nord del lotto, adiacenti ad altri posti auto. Hanno ciascuno una superficie catastale di mq. 13,00 e sono pavimentati in asfalto, come il restante piazzale. Non hanno alcuna parete di suddivisione;
- i due posti auto mappale 207 sub. 68 e sub. 69 sono uniti tra loro e posizionati all'interno del lotto, adiacenti ad altri posti auto. Hanno ciascuno una superficie catastale di mq. 15,00 e sono pavimentati in asfalto, come il restante piazzale.

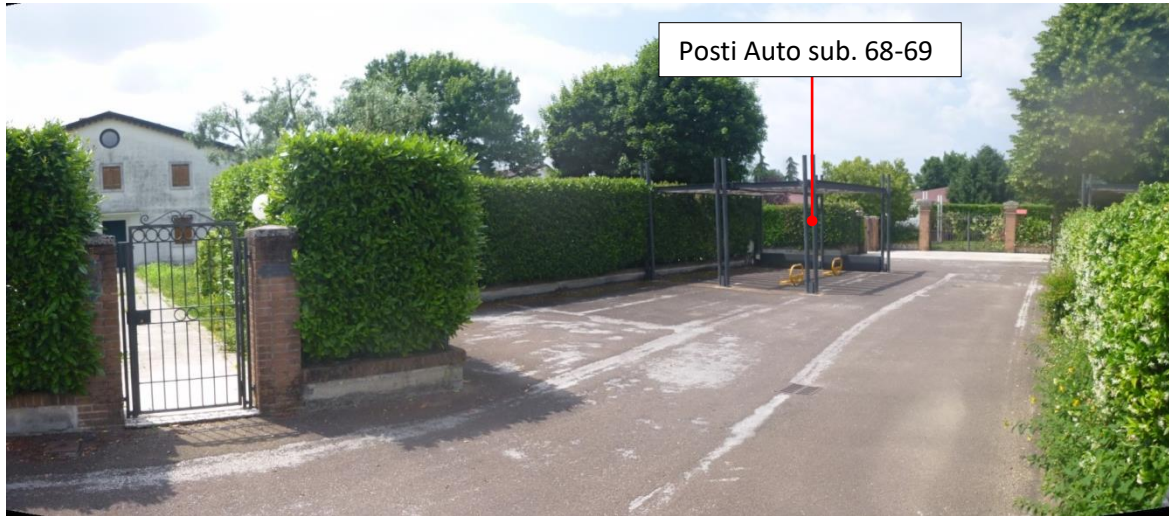
Non hanno alcuna parete di suddivisione, ma sono coperti da pompeiana costituita da profilati in metallo, che sostengono il solaio in travi di legno, senza alcuna copertura. Si precisa che questa pompeiana è stata realizzata senza alcun provvedimento autorizzativo, ed al riguardo si veda quanto relazionato nel capitolo REGOLARITA' URBANISTICA a pag. 49.





Complesso "Residence Antico Casale" – piazzale comune sub. 7 di accesso ai posti auto





Complesso "Residence Antico Casale" – piazzale comune sub. 7 di accesso ai posti auto



* * *



In particolare gli immobili hanno:

Piano Terra - abitazione

- altezza utile interna di circa ml. 2,70;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 145,50;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 189,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Piano Terra - portico

- superficie complessiva di circa mq. 24,10;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,35.

Piano Terra – Centrale Termica

- altezza utile interna di circa ml. 2,70;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 9,20;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 12,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Piano Primo - abitazione

- altezza utile interna variabile (da circa ml. 2,45 a ml. 5,40);
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 138,40;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 179,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

Piano Primo - poggiolo

- superficie complessiva di circa mq. 13,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,25.

Piano Interrato – locali accessori

- altezza utile interna di circa ml. 2,90;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 180,75;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 224,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Piano Interrato - autorimesse

- altezza utile interna di circa ml. 2,54;
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. 87,50;
- superficie lorda complessiva di circa mq. 96,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,50.

Piano Terra – posti auto

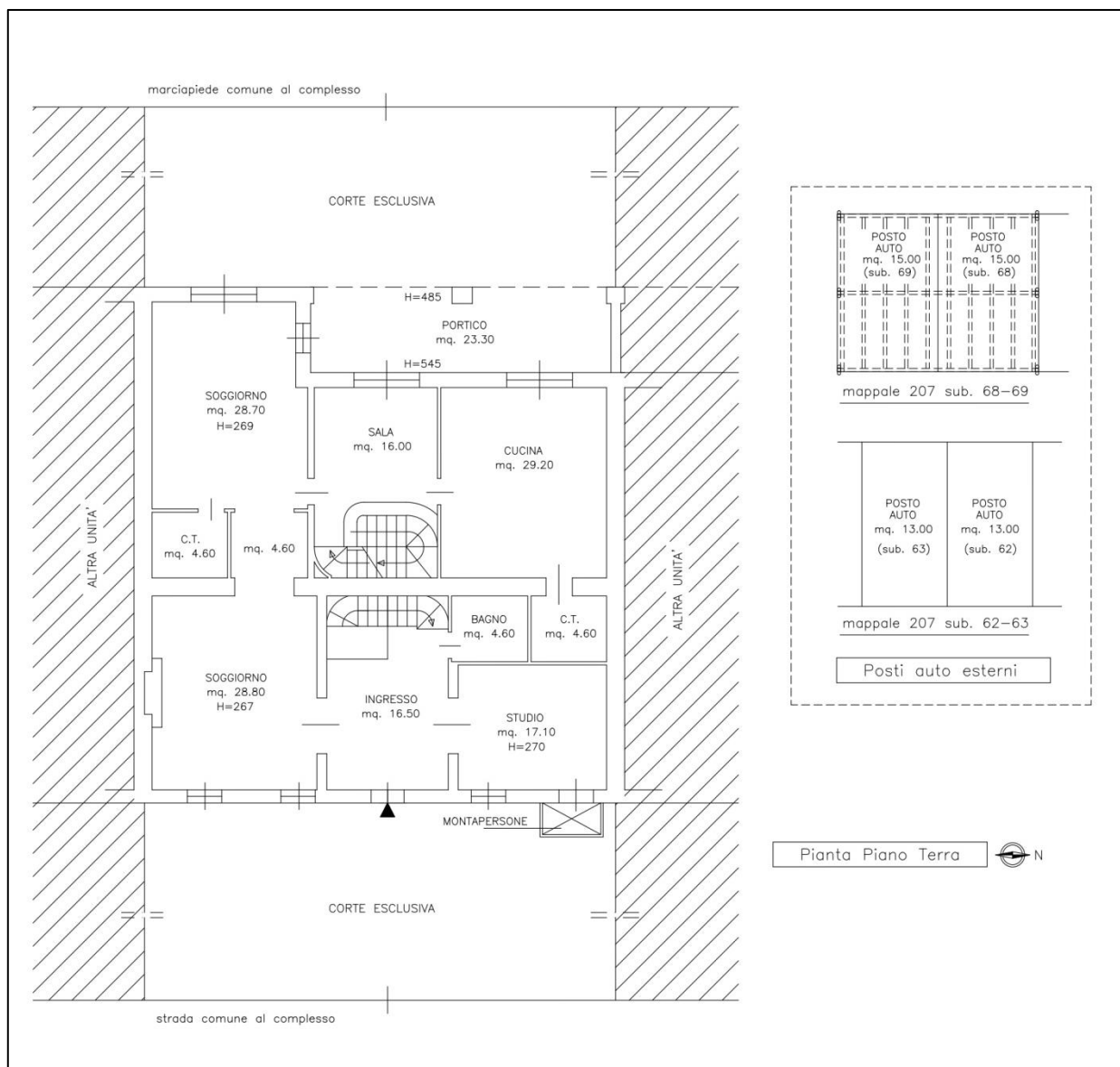
- superficie complessiva di circa mq. 56,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,35.



Piano Terra – corte

- superficie di circa mq. 365,00;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 0,15.

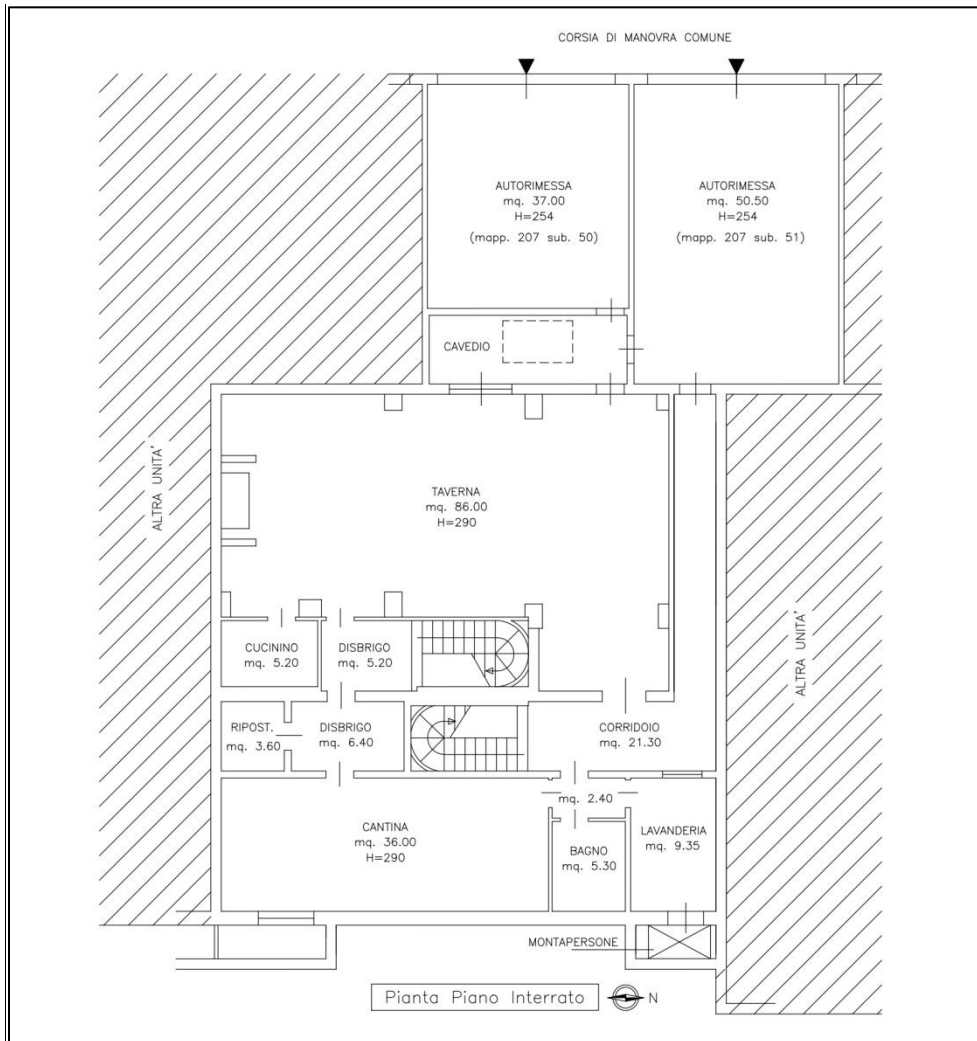
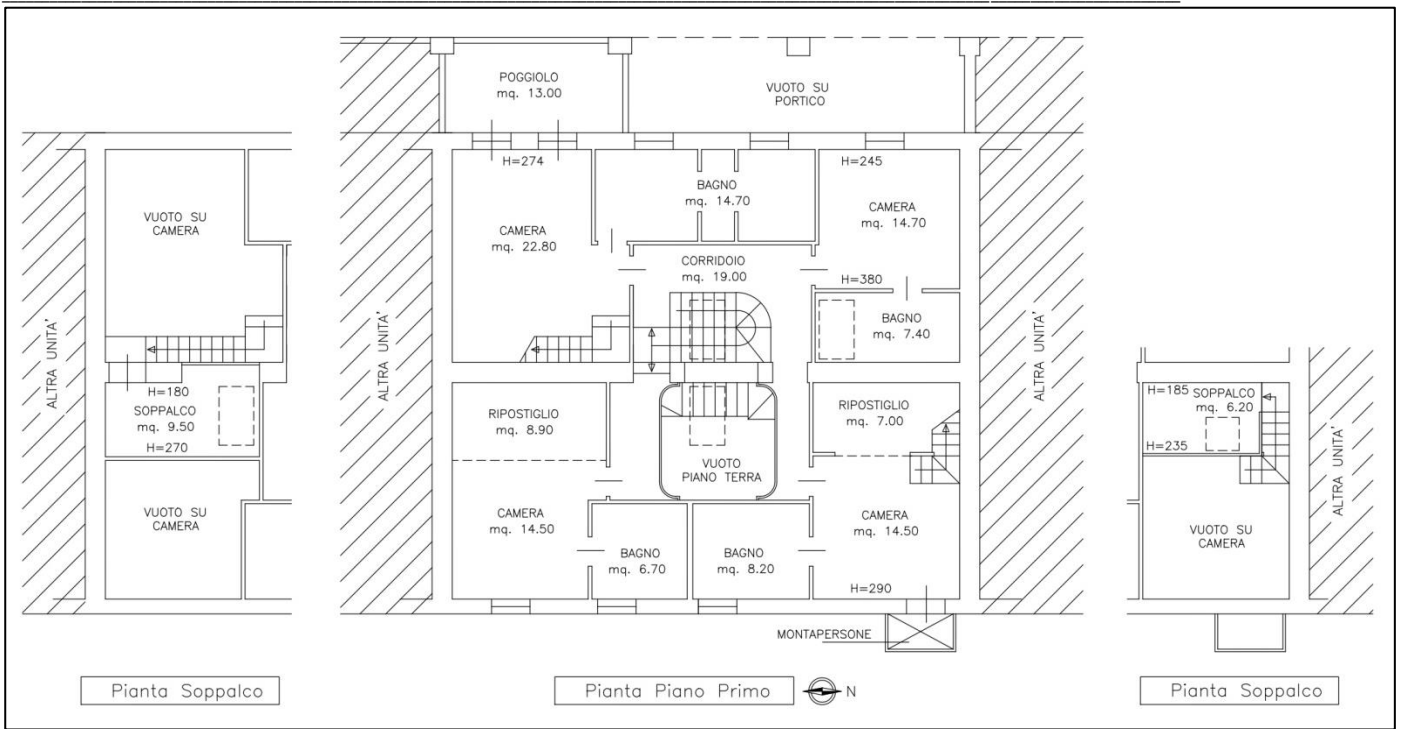
La superficie commerciale del fabbricato abitativo, complessiva, è quindi pari a mq. 620,04 (mq. 189,00 x 1,00 + mq. 24,10 x 0,35 + mq. 12,00 x 0,50 + mq. 179,00 x 1,00 + mq. 13,00 x 0,25 + mq. 224,00 x 0,50 + mq. 96,00 x 0,50 + mq. 56,00 x 0,35 + mq. 365,00 x 0,15).



Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, presso l'Ufficio Edilizia Privata sono state trovate le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte, allegate alla richiesta di Agibilità susseguita alla ristrutturazione/costruzione dei fabbricati (*si veda allegato 17*). Vista però l'epoca dei lavori (anno 1997), il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Vista la situazione dei beni pignorati non è prevista alcuna manutenzione "urgente".

Certificazione energetica:

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) pertanto, attraverso la collaborazione con un ausiliario, si è proceduto alla sua redazione.

L'immobile, suddiviso in due attestati in quanto provvisto di due caldaie autonome, è stato definito per entrambe le porzioni **di Classe Energetica C** (*si veda allegato 10*).

* * *



STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

I beni oggetto di procedura, così come riportati presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, sono identificati con (*si veda allegato 4*):

- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 55** (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. catastale mq. /, rendita 790,18 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1-T-1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà*”.
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 57** (Catasto Fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, sup. catastale mq. 250, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1-T-1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*”.
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 50** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 37, sup. catastale mq. 41, rendita 129,94 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà*”.
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 51** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 51, sup. catastale mq. 56, rendita 179,11 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*”.
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 62** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, sup. catastale mq. 13, rendita 32,90 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*”.
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 63** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 13, sup. catastale mq. 13, rendita 32,90 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*”.
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 68** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, sup. catastale mq. 15, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà*”.
- Comune di Vicenza **Foglio 84 mappale 207 sub. 69** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 15, sup. catastale mq. 15, rendita 37,96 Euro, indirizzo catastale: Strada di Bertesina n. /, piano: S1, il tutto intestato a (***) DATO OSCURATO (***), con diritti ed oneri reali quali “*proprietà*”.

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



N.B.: gli immobili hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili del Complesso residenziale:

- mappale 207 sub. 6: comune a tutte le unità del Complesso (percorsi esterni di collegamento);
- mappale 207 sub. 7: comune ai sub. da 48 a 71 (percorsi esterni di collegamento);
- mappale 207 sub. 8: comune a tutte le unità del Complesso, escluso sub. 56 (corte, giardino, campo da tennis);
- mappale 207 sub. 10: comune ai sub. da 48 a 53 (rampa scivolo e corsia di manovra delle autorimesse interrato).

Variazioni storiche catastali:

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

- inizialmente il terreno dove insiste il Complesso residenziale era identificato con il mappale 207 di are 45.49, con il mappale 208 di are 37.62, con il mappale 209 di are 20.87, con il mappale 211 di are 16.76 e con il mappale 212 di are 13.63;
- con Tipo mappale n. 129749 del 18.07.1996 tutte le particelle venivano fuse nell'unico mappale 207 di ha 1.34.37;
- con variazione di identificativi per allineamento mappe n. 296 del 21.04.2009 e con Tipo mappale n. 84858 del 29.07.2016, il mappale 207 diventava di ha 1.33.87;
- con denuncia di variazione per ampliamento e fusione al Catasto Fabbricati n. F00443 del 27.02.1997, venivano censite tutte le unità del Complesso residenziale, con gli attuali identificativi e consistenze catastali.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

- i dati così come indicati negli atti di pignoramento, nelle relative note di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti;
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

Giudizio di regolarità/Docfa:

- innanzitutto si riscontra che, sebbene l'immobile consiste in un'unica unità, all'Agenzia del territorio risulta suddiviso in due abitazioni con diversi subalterni, ed ognuna con propria rendita autonoma. Anche se effettivamente bisogna mantenere le porzioni distinte, in quanto risultano di diversa proprietà tra gli esecutati, in base a quanto disposto dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 15232 del 21.02.2002, nel caso di unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei, *"i beni devono mantenere ciascuno i propri identificativi che ne hanno consentito l'individuazione e la successiva iscrizione in atti, con le titolarità di competenza. Per procedere nell'iscrizione in Catasto dei beni, che di fatto costituiscono una nuova ed unica unità immobiliare, il professionista incaricato deve redigere due dichiarazioni di variazione distinte, con causale "5-altre", in luogo della fusione. Mediante ciascuna dichiarazione di variazione ogni porzione è iscritta autonomamente in banca dati, nel cui campo descrittivo è riportata la dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I."*.

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni)". Si dovrà perciò sopprimere le due planimetrie catastali esistenti, e redarne due nuove, dove verrà in entrambe riportata la porzione da accatastare con tratteggiata l'altra porzione "unità di fatto";

- dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali delle unità mappale 207 sub. 55 e sub. 57, sono state riscontrate alcune difformità (come meglio precisate nel capitolo successivo), consistenti nell'installazione di due soppalchi nelle due camere del piano Primo e nella diversa distribuzione di alcune pareti interne nel piano Interrato. Le planimetrie catastali delle autorimesse mappale 207 sub. 50 e sub. 51 invece non presentano difformità.

E' quindi necessario modificare quanto attualmente presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), sopprimendo le due planimetrie catastali delle unità mappale 207 sub. 55 e sub. 57 e presentandone due nuove corrette.

Per queste variazioni catastali, consistenti quindi nella soppressione delle schede planimetriche e nella costituzione di due nuove, con compilazione di pratica su modello Docfa, comprensivo di diritti catastali, rilievi e restituzione grafica, si quantifica un costo presunto di toni **Euro 2.000,00.**

* * *



REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici:

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione:

- in data 11.10.1993 i precedenti proprietari (***) DATO OSCURATO (***) presentavano richiesta per la ristrutturazione dei fabbricati in Strada Bertesina, dove sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento;
- in data 22.02.1994 la nuova proprietaria, Società (***) DATO OSCURATO (***), chiedeva il cambio di intestazione a proprio favore, ed in data 02.06.1994 con Concessione Edilizia n. 12423/92 N.P.G. e n. 23617/1 N.U.T. ([allegato 12](#)) il Comune di Vicenza autorizzava la Società L'ANTICO CASALE S.R.L. alla ristrutturazione edilizia, con demolizioni, del Complesso edilizio;
- in data 17.01.1995 veniva rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12423/92 N.P.G. e n. 23617/1 N.U.T. ([allegato 13](#)), per l'avvenuta demolizione delle murature perimetrali del precedente fabbricato B;
- in data 17.06.1996 veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 1750/96 N.P.G. e n. 27982/0 N.U.T. ([allegato 14](#)), per l'ampliamento del ponte di ingresso sopra la Roggia Caveggiara e per la realizzazione della recinzione del Complesso;
- con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata in data 09.10.1996 ([allegato 15](#)), venivano presentate delle varianti interne alle unità e la sistemazione esterna del Complesso, con l'inserimento di una piscina e campo da tennis nelle aree comuni;
- in data 24.10.1996 con n. 746/1994 veniva depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Vicenza il Certificato di Collaudo Statico delle strutture ([allegato 16](#));
- con Concessione Edilizia in data 17.02.1997 n. 12423/92 N.P.G. e n. 23617/3 N.U.T. ([allegato 17](#)), veniva autorizzata la terza variante alla concessione, con alcune modifiche alle unità;
- in data 19.03.1997 veniva presentata la richiesta di Agibilità finale, che è stata attestata per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art. 4 del DPR n. 425 del 22.04.1994, come anche dichiarato dal Comune di Vicenza in data 09.05.1997 ([allegato 18](#));
- con Concessione Edilizia in data 10.07.1997 n. 12423/92 N.P.G. e n. 23617/4 N.U.T. ([allegato 19](#)), veniva autorizzata la quarta variante, dove veniva eliminata la realizzazione della piscina e modificati i percorsi esterni del Complesso;
- con Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. 84303 del 14.11.2015 ([allegato 20](#)), l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) comunicava la realizzazione di un montapersona privato da installare all'esterno della muratura perimetrale Est. I lavori iniziavano in data 16.11.2015 e terminavano in data 11.02.2016, come da Certificato di Collaudo presentato.



Abusi:

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche (*si veda planimetrie alla pagina seguente ed in allegato 7*):

- a) alcune modifiche nella distribuzione interna delle pareti nel piano Interrato (costruzione di due divisori per la creazione di un ripostiglio e disbrigo nel locale cantina, apertura di una finestra interna nel locale lavanderia, oltre alla realizzazione di alcuni pilastri nel locale Taverna per funzioni estetiche);
- b) apertura di un lucernario nel tetto della camera a Nord/Est del piano Primo;
- c) creazione di due soppalchi in due camere del piano Primo;
- d) posa di un pergolato in profilati metallici e travature lignee nei due posti auto esterni, mappale 207 sub. 68 e sub. 69.

Relativamente alle difformità elencate nei punti a) e b), dopo colloquio con i tecnici comunali, si è verificato che possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano.

L'art. 37 comma 1 del D.P.R. 380/2001, per la loro regolarizzazione, dovrebbe prevedere la sanzione minima prevista di Euro 516,00.

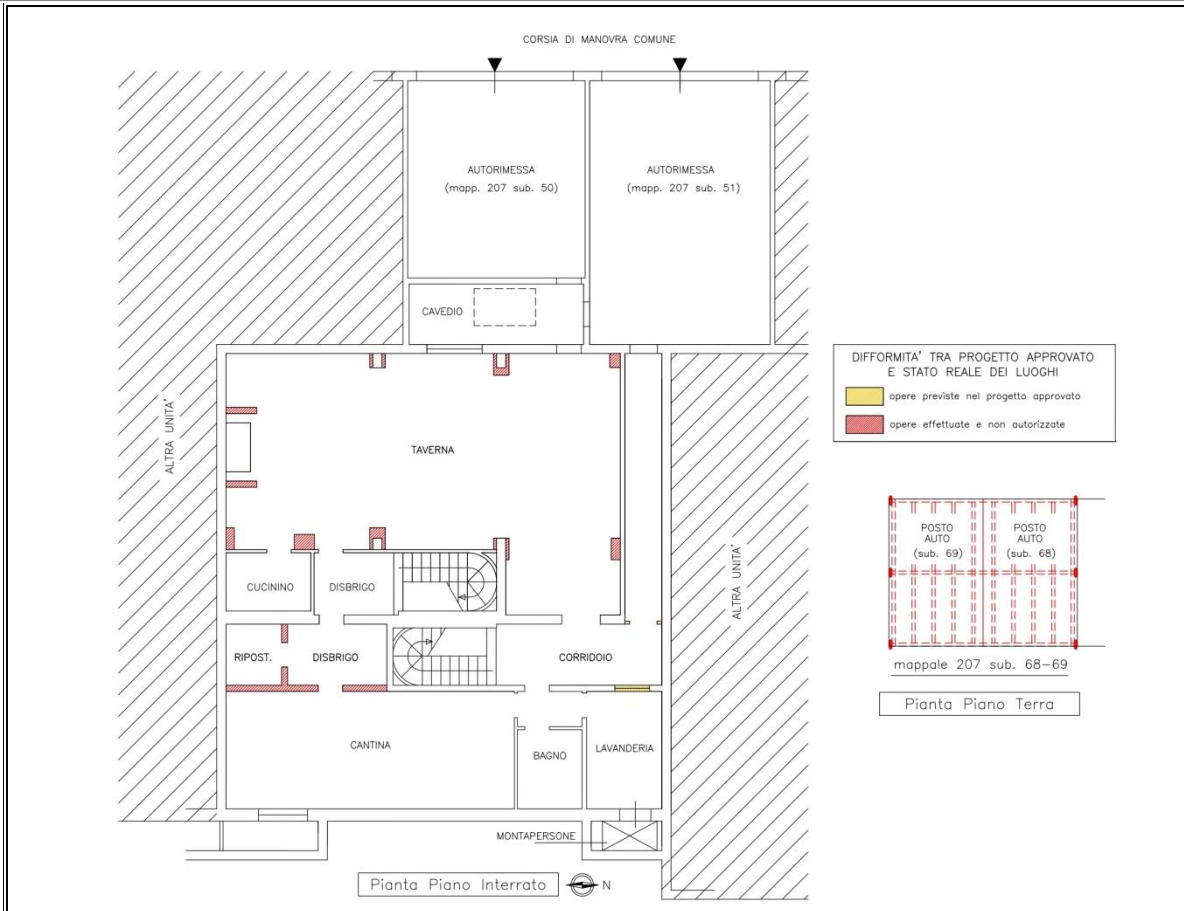
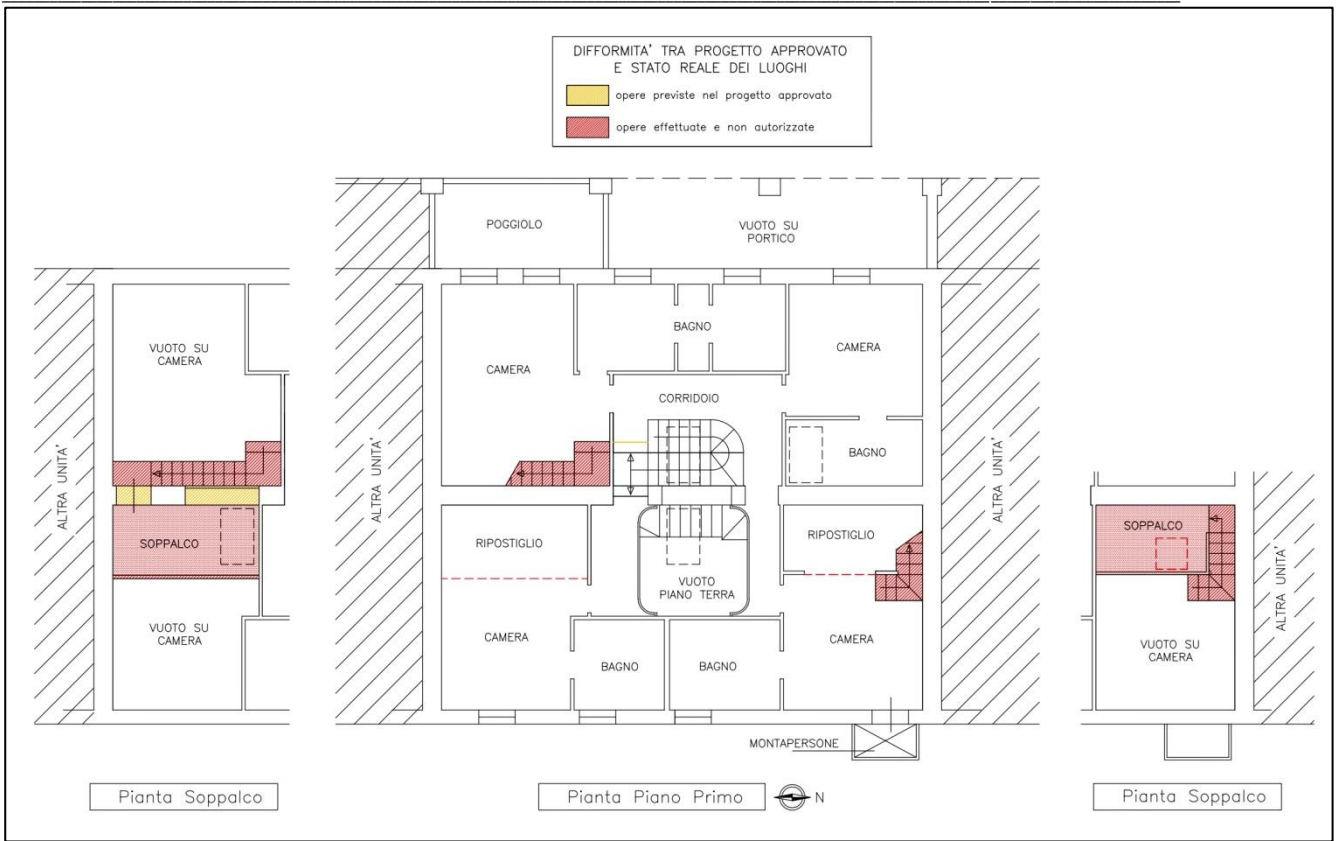
A questo costo dovranno essere aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali e per i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 3.000,00**.

Relativamente alle difformità elencate nei punti c) e d), l'istanza di Sanatoria Edilizia dovrà essere esaminata dalla Commissione Edilizia comunale, che dovrà esprimersi visti i vincoli di tutela presenti nella zona dove insiste l'immobile e la classificazione del fabbricato. Se verrà autorizzata la regolarizzazione dei soppalchi (e della pompeiana), il rilascio del permesso di sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.P.R. 380/2001. Il contributo di costruzione relativo all'abuso può essere quantificato in circa Euro 6.000,00, e quindi in misura doppia pari ad **Euro 12.000,00**.

A questo costo dovranno essere aggiunte le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali e per i diritti di bollo e di segreteria, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 15.000,00**.

Nel caso non venga autorizzata la regolarizzazione delle opere elencate nei punti c) e d), si dovrà procedere alla loro rimozione, e considerando i costi per il lievo e lo smaltimento delle strutture, ed il ripristino dei luoghi, si valuta un costo pari all'importo quantificato per la regolarizzazione (Euro 15.000,00).





TAVOLE COMPARATIVE DELLE DIFFORMITA' RINVENUTE

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

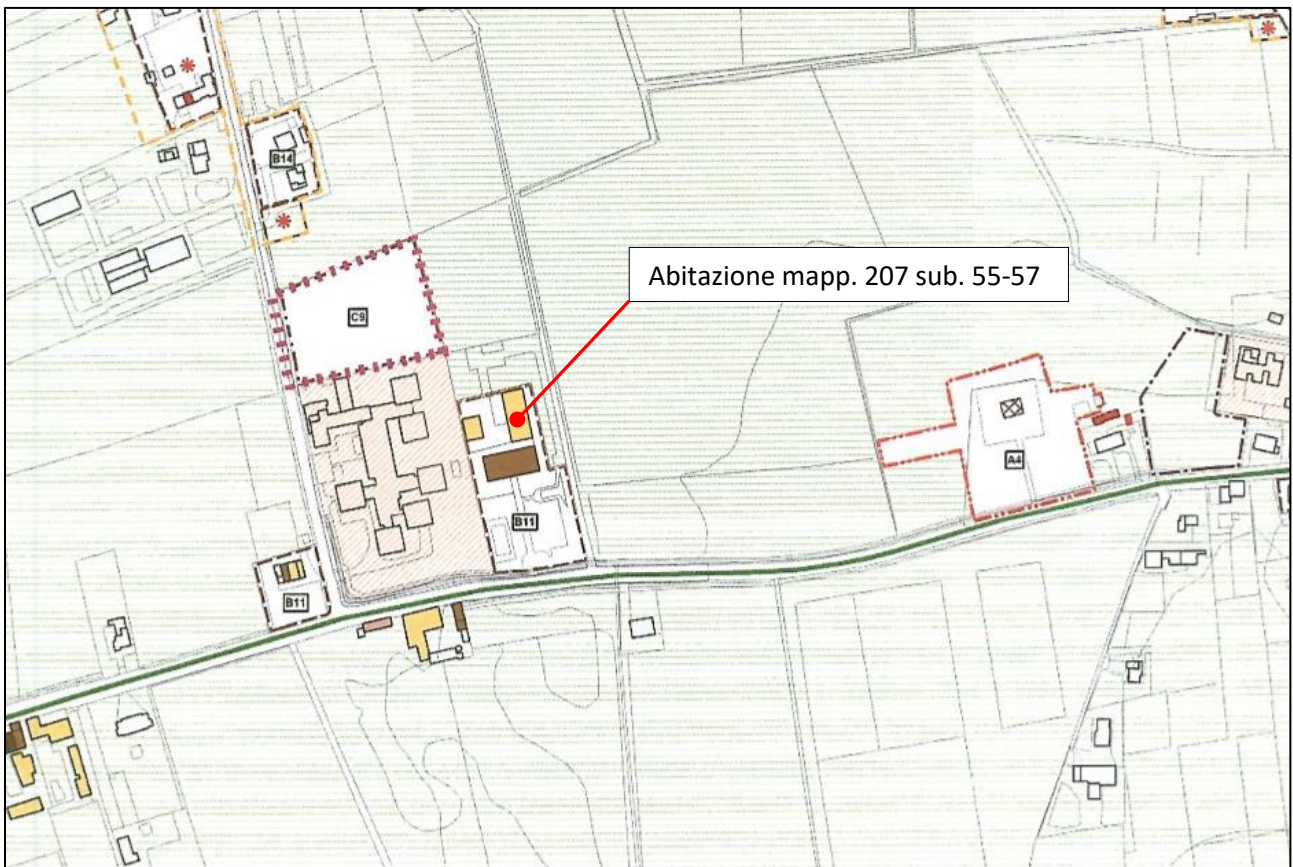
Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



Situazione urbanistica:

Gli immobili sono classificati, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Vicenza (in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 07.02.2013 e successive varianti), in ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B/11, ed in particolare il fabbricato “blocco B” è classificato come Edificio di valore ambientale – interventi ammessi di ristrutturazione.

Inoltre gli immobili sono inseriti in ZONA DI TUTELA per CONTESTI FIGURATIVI VILLE VENETE, ed in particolare ricadono nel perimetro dei contesti figurativi come definiti dal piano provinciale di salvaguardia delle ville venete, in riferimento alla villa “Cariolato – Melloni” posta ad Est rispetto al Complesso residenziale. *(Si vedano le norme attuative in allegato 11).*



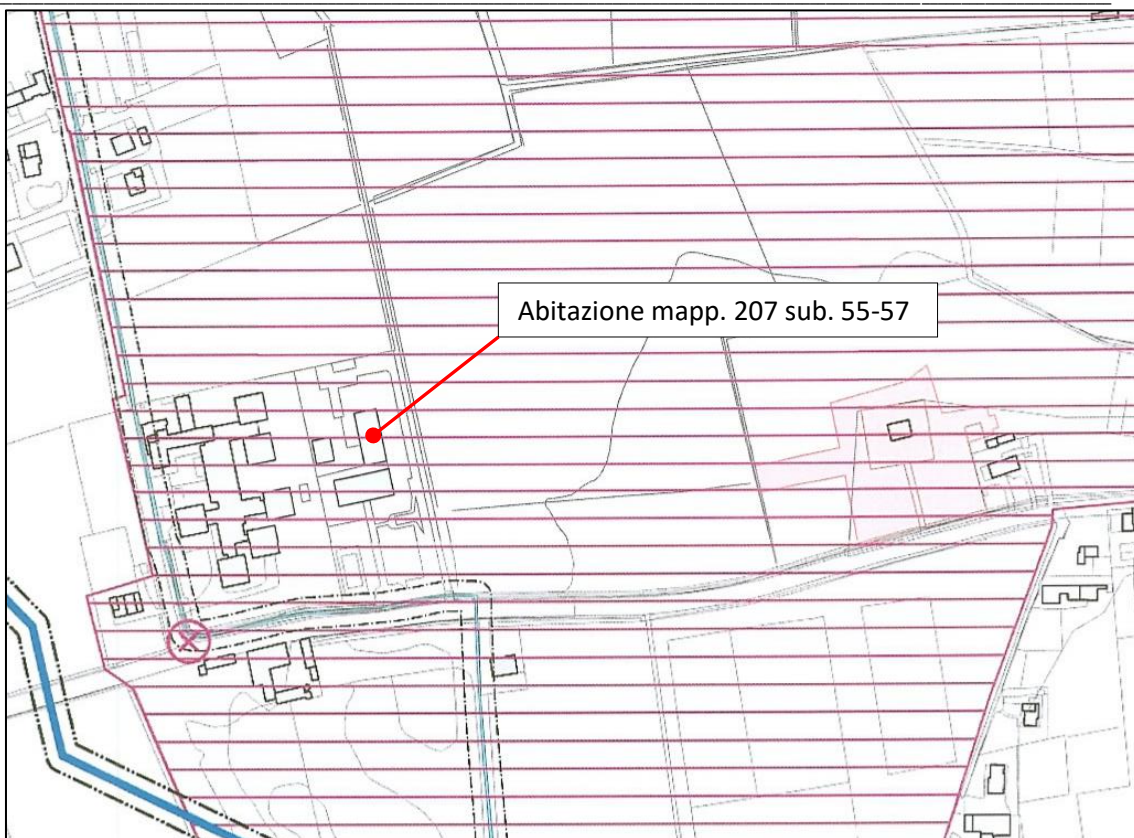
DISPOSIZIONI DI TUTELA	
	art. 14 Sedime storico cinta muraria, Arco, Scalette, Portici e Basilica di Monte Berico e fascia di rispetto
	art. 14 Edifici e contesti di valore testimoniale
	art. 14 Edificio di valore monumentale
	art. 14 Edificio di valore architettonico - intervento di restauro conservativo (rs1)
	art. 14 Edificio di valore architettonico - intervento di restauro e risanamento (rs2)
	art. 14 Edificio di valore ambientale - intervento di ristrutturazione (r)
	art. 14 Edificio di valore ambientale - intervento di ristrutturazione con tutela dei prospetti (r*)

Estratto Piano Interventi – Comune di Vicenza

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu





TUTELE	
	art. 14 Piano di Assetto Idrogeologico - rischio P1
	art. 14 Piano di Assetto Idrogeologico - rischio P2
	art. 14 Piano di Assetto Idrogeologico - rischio P3
	art. 14 Piano di Assetto Idrogeologico - rischio P4
	art. 14 Piano d'Area dei Monti Berici
	art. 14 Siti di Importanza Comunitaria
	art. 14 Zone di Protezione Speciale
	art. 14 Siti sottoposti a tutela dall'UNESCO - Centro storico
	art. 14 Siti sottoposti a tutela dall'UNESCO - Buffer zone
	art. 14 PTCP - Contesti figurativi
	art. 14 Aree ad "Alto rischio archeologico" D.Lgs. 42/2004
	art. 14 Aree a "Rischio archeologico" D.Lgs. 42/2004

Estratto Piano Interventi / Tavola dei Vincoli – Comune di Vicenza

* * *

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati 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 – Ottava Edizione 2007) 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”;*

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

“l'ammontare stimato...” si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e

l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...” si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all'acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l'immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un'adeguata attività di marketing;



“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale cecità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” Stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

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



Valore di mercato attribuito:

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, (abitazione residenziale) 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, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

la "SEL" non comprende:

- 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 (abitazione, ufficio, etc.);*
- *tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);*
- *tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);*
- *dimensioni;*



- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha (*si veda allegato 9*):

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi);
- sono stati definiti i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, valutativa) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di, circa, **mq. 620,04**, risulta essere di **€ 1.080.000,00 (diconsiEurounmilioneottantamila/00)**.

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- | | |
|---|-----------------------|
| - la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate tra lo stato attuale dei luoghi ed i progetti autorizzati, valutata in | Euro 18.000,00 |
| - la variazione delle schede catastali, valutata in | Euro 2.000,00 |
| | ----- |
| Totale detrazioni = | Euro 20.000,00 |

Quindi ricapitolando:

- il valore di mercato dei beni pignorati secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 1.080.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 20.000,00.

Il valore di mercato stimato dell'intera quota di proprietà dei beni pignorati (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 1.080.000,00 - € 20.000,00 =

€ 1.060.000,00 (diconsiEurounmilionesessantamila/00).



Inoltre 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):
 - le 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;
 - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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 propone al Giudice dell’Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 1.060.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 1.060.000,00 = € 159.000,00

Il **prezzo a base d’asta** dei beni pignorati corrisponde a:

€ 1.060.000,00 - € 159.000,00 = € **901.000,00**

arrotondato ad € 900.000,00 (diconsi Euronovecentomila/00).

Giudizio di vendibilità’:

sufficiente la possibilità di vendita dei beni, viste le caratteristiche e la posizione degli immobili, anche se le dimensioni e il relativo valore ne riducono l’interesse ad un numero ridotto di acquirenti.

Forme di pubblicità:

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali (se ritenuto opportuno), le forme di pubblicità commerciali (quando serve).

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



STATO DI POSSESSO

Debitori:

- (***) DATO OSCURATO ***) , in piena proprietà per la quota di 1/1, relativamente ai beni in Comune di Vicenza, Foglio 84, mappale 207 sub. 55, sub. 50, sub. 68 e sub. 69;
- (***) DATO OSCURATO ***) , in piena proprietà per la quota di 1/1, relativamente ai beni in Comune di Vicenza, Foglio 84, mappale 207 sub. 57, sub. 51, sub. 62 e sub. 63.

Residenza dei Debitori:

Dai Certificati Storici di Residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe dei Comuni di Vicenza e di Ortisei (*allegato 26*), risulta che:

- (***) DATO OSCURATO ***) risiede in Comune di (***) DATO OSCURATO ***) ;
- (***) DATO OSCURATO ***) risiede nello stesso immobile oggetto di esecuzione, in Strada di Bertesina n. 279 interno 4 a Vicenza.

Regime patrimoniale dei debitori:

Dall'Estratto dell'Atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Vicenza, risulta che gli esecutati (***) DATO OSCURATO ***) e (***) DATO OSCURATO ***) hanno contratto matrimonio a (***) DATO OSCURATO ***) (*allegato 27*).

Nelle annotazioni è precisato che:

- con atto in data 09.04.1996 notaio Enrico Mele di Vicenza, gli esecutati hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- con Sentenza del Tribunale di Vicenza n. 994/2018 del 05.04.2018, depositata il 10.04.2018 e passata in giudicato il 13.11.2018, è stata pronunciata la separazione personale giudiziale tra i coniugi.

Possesso da soggetti terzi:

Alla data del sopralluogo i beni pignorati sono risultati occupati dalla stessa esecutata (***) DATO OSCURATO ***) , assieme alle figlie (come riportato nel *Certificato di Stato di famiglia in allegato 26*):

- (***) DATO OSCURATO ***) ;
- (***) DATO OSCURATO ***) .

Presenza Contratto di Locazione:

E' stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, e la stessa ha risposto che *“dalle informazioni in possesso all'Anagrafe Tributaria, non risultano presenti Contratti di locazione sulle unità immobiliari indicate, intestati ai contribuenti sotto individuati”* (*allegato 28*).

* * *



VINCOLI E ONERI

Eventuali vincoli e/o oneri:

- Si segnala che il Complesso residenziale è disciplinato da Regolamento di condominio contrattuale, depositato in data 20.03.1997 rep. 80354 notaio Gabriella Schizzi di Vicenza, trascritto a Vicenza il 05.03.1997 ai n.ri R.G. 5044 R.P. 3666 (*allegato 29*).
Nel Regolamento di Condominio sono riportati i vari obblighi di manutenzione sui beni comuni, a carico dei condomini, e le varie servitù relative ai servizi comuni.
- Si segnala inoltre che con Atto giudiziario in data 14.07.2017 rep. 3578 a firma Tribunale Civile di Vicenza, trascritto a Vicenza in data 15.02.2018 ai n.ri R.G. 3560 R.P. 2493, è stato trascritto il Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, a favore dell'esecutata (***) DATO OSCURATO (***) e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***), con la precisazione "la casa coniugale viene assegnata alla ricorrente perché ci viva con le figlie", colpite i beni in Comune di Vicenza, Foglio 84, mappale 207 sub. 55 e mappale 207 sub. 50.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Il Complesso residenziale, denominato "Residence L'Antico Casale", risulta attualmente gestito dall'amministratore pro-tempore rag. Giancarlo Brodesco, con sede a Vicenza.

Dalle informazioni ricevute riguardo la gestione risulta che (*allegato 30*):

- i beni oggetto di pignoramento hanno complessivamente 128,616/1000 di proprietà condominiale;
- le spese condominiali annue ammontano complessivamente a circa Euro 5.760,00;
- non sono state deliberate spese straordinarie nell'anno 2021;
- ad oggi le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni dagli esecutati ammontano complessivamente ad Euro 9.546,08.

* * *



TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titoli di acquisto del debitore:

Attuali proprietari:

- (***) DATO OSCURATO (***) , in piena proprietà per la quota di 1/1, relativamente ai beni in Comune di Vicenza, Foglio 84, mappale 207 sub. 55, sub. 50, sub. 68 e sub. 69;
- (***) DATO OSCURATO (***) , in piena proprietà per la quota di 1/1, relativamente ai beni in Comune di Vicenza, Foglio 84, mappale 207 sub. 57, sub. 51, sub. 62 e sub. 63;

in forza di:

- Atti di Acquisto:

- Atto di compravendita **stipulato il 23.07.1997** rep. 81156 a firma notaio Schizzi Gabriella di Vicenza ([allegato 22](#)), trascritto il 29.07.1997 a Vicenza ai nn. R.G. 12630 R.P. 8952, con il quale la Società (***) DATO OSCURATO (***) vendeva a (***) DATO OSCURATO (***) la piena proprietà dei beni in Comune di Vicenza, Foglio 84, mappale 207 sub. 55, sub. 50, sub. 68 e sub. 69.
- Atto di compravendita **stipulato il 05.09.2000** rep. 90001 a firma notaio Novello Giuseppe di Vicenza ([allegato 23](#)), trascritto il 06.10.2000 a Vicenza ai nn. R.G. 21415 R.P. 15057, con il quale la Società (***) DATO OSCURATO (***) vendeva a (***) DATO OSCURATO (***) la piena proprietà dei beni in Comune di Vicenza, Foglio 84, mappale 207 sub. 57, sub. 51, sub. 62 e sub. 63.

- Altri intestatari precedenti al ventennio

- Atto di compravendita **stipulato il 10/15.02.1994** rep. 83279-83293 a firma notaio Novello Giuseppe di Vicenza ([allegato 24](#)), trascritto il 15.03.1994 a Vicenza ai nn. R.G. 3864 R.P. 2708, con il quale (***) DATO OSCURATO (***) , vendevano alla Società (***) DATO OSCURATO (***) la piena proprietà dei beni in Comune di Vicenza, Catasto Terreni, Foglio 84, mappali 207, 208, 209, 210, 211, 212 e Catasto Fabbricati, Foglio 84, mappale 207 sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5.



Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

Trascrizioni ed Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria**, stipulata il 08.10.2007 a firma Notaio Enrico Mele di Vicenza n. 81338/14035 di Rep., iscritta in data 10.10.2007 a Vicenza ai n.ri R.G. 26819 R.P. 7054, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO S.P.A. con sede a Padova e contro:

 - (***) DATO OSCURATO (***) , riguardante i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà, descritti nell'unità negoziale n. 1, in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 84, mappale 207 sub. 55, sub. 50, sub. 68 e sub. 69;
 - (***) DATO OSCURATO (***) , riguardante i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà, descritti nell'unità negoziale n. 2, in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 84, mappale 207 sub. 57, sub. 51, sub. 62 e sub. 63;
 - oltre la comproprietà sui beni comuni, descritti nell'unità negoziale n. 3, in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 84, mappale 207 sub. 6-7-8-10;

a seguito di Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: Euro 4.000.000,00, Importo capitale: Euro 2.000.000,00, Interessi: Euro 2.000.000,00, Spese: Euro /. Durata ipoteca: 15 anni.
- **Ipoteca giudiziale** del 03.04.2017 a firma Tribunale di Vicenza n. 2504 di Rep., iscritta a Vicenza in data 07.04.2017 ai n.ri R.G. 7054 R.P. 1138, a favore di CREDITO TREVIGIANO – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Vedelago (TV) e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di piena proprietà, **a seguito di Decreto Ingiuntivo**, gravante (tra gli altri) sui beni in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 84, mappale 207 sub. 55, sub. 50, sub. 68 e sub. 69. Importo ipoteca: Euro 500.000,00, Importo Capitale: Euro 403.945,20, Interessi: Euro 90.054,80; Spese: Euro 6.000,00. **N.B.:** con annotazione di restrizione di beni in data 27.07.2017 a firma notaio Antonio d'Urso di Mogliano Veneto (TV) n. 207196/15177 di Rep., iscritta a Vicenza in data 04.08.2017 ai n.ri R.G. 16308 R.P. 2270, gli immobili oggetto di pignoramento venivano svincolati dall'ipoteca.
- **Ipoteca giudiziale** del 15.06.2017 a firma Tribunale di Vicenza n. 1993/2017 di Rep., iscritta a Vicenza in data 20.06.2017 ai n.ri R.G. 12175 R.P. 2004, a favore di BANCO DELLE TRE VENEZIE con sede a Padova e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di piena proprietà, **a seguito di Decreto Ingiuntivo**, gravante (tra gli altri) sui beni in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 84, mappale 207 sub. 55, sub. 50, sub. 68 e sub. 69. Importo ipoteca: Euro 750.000,00, Importo Capitale: Euro 508.006,94, Interessi: Euro 91.910,00; Spese: Euro 150.083,06.
- **Atto giudiziario** del 26.09.2018 a firma Tribunale di Venezia n. 454/2018 di Rep., trascritto a Vicenza in data 26.10.2018 ai n.ri R.G. 23617 R.P. 15743, a favore di FALLIMENTO VIMET SPA con sede a Vicenza e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di piena proprietà, **a seguito di Ordinanza di Sequestro Conservativo**, gravante (tra gli altri) sui beni in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 84, mappale 207 sub. 55, sub. 50, sub. 68



e sub. 69. Sezione D – ulteriori informazioni: il Giudice autorizza il sequestro conservativo di tutti i beni mobili ed immobili sino alla concorrenza di Euro 15.000.000,00.

- **Atto giudiziario** del 11.03.2021 a firma Tribunale di Venezia n. 8673 di Rep., trascritto a Vicenza in data 16.03.2021 ai n.ri R.G. 5542 R.P. 3936, a favore di FALLIMENTO FIN-COS S.P.A. IN LIQUIDAZIONE con sede a Vicenza e contro l'esecutato (***) DATO OSCURATO (***) , per la quota di 1/1 di piena proprietà, **a seguito di Ordinanza di Sequestro Conservativo**, gravante (tra gli altri) sui beni in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 84, mappale 207 sub. 55, sub. 50, sub. 68 e sub. 69. Sezione D – ulteriori informazioni: il Giudice autorizza a favore del Fallimento ricorrente il sequestro conservativo di beni mobili, immobili e crediti di (***) DATO OSCURATO (***) fino all'importo di Euro 10.000.000,00.

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** del 01.02.2021 rep. 294/2021 a firma Ufficiali Giudiziari Vicenza presso Tribunale di Vicenza, trascritto il 05.03.2021 a Vicenza ai nn. R.G. 4698 R.P. 3339, derivante da Verbale di pignoramento immobili, a favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede a Torino C.F. 00799960158, contro:
 - (***) DATO OSCURATO (***) , riguardante i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà, descritti nell'unità negoziale n. 1, in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 84, mappale 207 sub. 55, sub. 50, sub. 68 e sub. 69;
 - (***) DATO OSCURATO (***) , riguardante i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà, descritti nell'unità negoziale n. 2, in Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Foglio 84, mappale 207 sub. 57, sub. 51, sub. 62 e sub. 63.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

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

* * *



SUDDIVISIONE IN PIU' LOTTI E COMODA DIVISIBILITA'

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere considerati come **LOTTO UNICO**.

In particolare, sebbene l'immobile abbia ampie dimensioni e derivi dall'unione di due precedenti singole unità, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto la sua suddivisione comporterebbe costi onerosi per la separazione degli impianti e per la realizzazione di nuovi collegamenti (bisognerebbe creare un nuovo vano scala per unire il piano terra al primo nella porzione Est), tali da rendere non conveniente la loro separazione. Inoltre anche le autorimesse si ritengono necessarie all'abitazione e non conveniente la loro separazione.

* * *

DATI DELLE AGGIUDICAZIONI ACQUISITE DA ASTALEGALE SPA

Come richiesto nel quesito, *in allegato 31* sono stati inseriti i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da Astalegale Spa e relativi al Comune di Vicenza, epurati dai beni non compatibili con quelli oggetto di pignoramento (terreni, edifici produttivi, commerciali ed artigianali).

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati, e quindi possono essere solamente indicativi rispetto ai beni oggetto di pignoramento, si può riscontrare che su un campione di n. 369 immobili residenziali aggiudicati, la percentuale media ponderata tra il prezzo di aggiudicazione all'Asta ed il valore attribuito nelle perizie è **pari al 59%**, con un rapporto minimo del 15 % e massimo del 151 %.

* * *

Comune di Bassano del Grappa, lì 16.03.2022

Il Tecnico Incaricato



Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



ALLEGATI:

- 1 Estratto di mappa catastale 1:2000**
- 2 Sovrapposizione Ortofoto con mappa catastale;**
- 3 Mappa Città di Vicenza**
- 4 Visure Storiche Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Catasto Fabbricati e Terreni**
- 5 Planimetrie Catastali**
- 6 Planimetrie Stato dei luoghi redatte dall'esperto**
- 7 Planimetrie delle difformità tra progetti autorizzati e stato reale dei luoghi**
- 8 Rilievo fotografico**
- 9 Tabelle, dati, informazioni, valutazione, copia atti beni "COMPARABILI"**
- 10 Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.)**
- 11 Estratto Piano Interventi e Norme Attuative**
- 12 Concessione Edilizia n. 23617/1 del 02.06.1994**
- 13 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 23617/1 del 17.01.1995**
- 14 Concessione Edilizia n. 27982/0 del 17.06.1996**
- 15 D.I.A. del 09.10.1996**
- 16 Certificato di Collaudo statico n. 746/1994 del 24.10.1996**
- 17 Concessione Edilizia 23617/3 del 17.02.1997**
- 18 Richiesta di Agibilità del 19.03.1997**
- 19 Concessione Edilizia n. 23617/4 del 10.07.1997**
- 20 S.C.I.A. prot. 84303 del 14.11.2015**
- 21 Grafici progetti autorizzati**
- 22 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 81156 del 23.07.1997**
- 23 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 90001 del 05.09.2000**
- 24 Copia Atto di provenienza – compravendita rep. 83279-83293 del 10/15.02.1994**
- 25 Elenco formalità a carico eseguiti**
- 26 Certificati di Residenza eseguiti**
- 27 Estratto Atto di Matrimonio eseguiti**

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto incaricato: geom. Michele Multineddu



- 28 Risposta Agenzia Entrate su presenza Contratti di Locazione**
- 29 Regolamento di Condominio contrattuale**
- 30 Documentazione ed oneri condominiali**
- 31 Dati di aggiudicazioni Astalegale Spa**
- 32 Raccomandate inizio operazioni peritali**
- 33 Attestazione di invio perizia alle parti**

* * *

