

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N.440/2022 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIALUISA NITTI



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15
telefono: 0424 227262
email: pozzaar@libero.it
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 440 / 2022 R.G.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 11/05/2023

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.5–13): appartamento al piano secondo di fabbricato condominiale, oltre a garage al piano terra

Ubicazione (cfr pag.5): Vicenza, Via dei Laghi n.7-9-11

Dati Catastali attuali (cfr pag.13–14): Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati, Foglio 73:

- Particella n.1023 sub.12 – Via Curtatone – piano: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 5;
- Particella n.1023 sub.3 – Via Curtatone – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 6.

Metri quadri (cfr pag.20): 92,95

Stato (cfr pag.9): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.19): sono state riscontrate difformità che richiedono la presentazione di una pratica edilizia

Valore di mercato, OMV (cfr pag.21): € 73.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.21): 10/02/2023 (€ 50.000,00), 27/09/2022 (€ 160.000,00), 08/11/2022 (€ 48.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.22): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Vicenza e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 517,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.22): € 55.000,00

Valore mutuo (cfr pag.2/all.10): € 135.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.22): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.27): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziative di vendita (cfr pag.22): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.23): al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da terzi con titolo

Titolo di occupazione (cfr pag.23): contratto di locazione registrato in data 16/04/2013 e prorogato fino al 30/04/2025

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.27): nulla da segnalare

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

1. PREMESSA

Con ordinanza del 22/12/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 02/01/2023 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (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".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 03/01/2023, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 24/01/2023 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Vicenza "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 21 febbraio 2023 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e della Sig.ra occupa gli immobili, assieme al marito e a due figli minori, con Contratto di locazione in essere stipulato in data 16/04/2013 e rinnovato fino al 30/04/2025.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;

3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
 - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
 - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
 - riparazione e/o adeguamento impianti;
 - acquisizione di certificazioni in genere;
 - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
 - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà dei Sig.ri

, delle unità immobiliari che vengono così descritte nell'Atto di pignoramento:

(...) Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI), Foglio 73

Mapp. 1023, Sub. 12, Cat. A/3, Vani 5, Via Curtatone n.39, Piano T-2;

Mapp. 1023, Sub. 3, Cat. C/6, Mq. 16, Via Curtatone n.37, Piano T (...)

N.B.: si segnala che mentre nelle visure catastali è indicata Via Curtatone, attualmente si tratta di Via dei Laghi civici n.9 (appartamento) e n.7 (garage).

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Vicenza
- Via dei Laghi
- Civico n.9 (ingresso pedonale) – n.7 e n.11 (ingressi carrai)
- Zona periferica con insufficiente dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono costituite da appartamento al piano secondo e garage al piano terra facenti parte di un edificio condominiale che si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo), ed ubicato ai civici n.7-9-11 di Via dei Laghi nel Comune di Vicenza, a circa 2,5 Km. a nord della Sede Municipale, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato, che si compone di n.6 appartamenti (n.2 per piano ai livelli primo, secondo e terzo) oltre a garage ed unità accessorie al piano terra, è stato realizzato tra gli anni 1964/1965 e sorge su un appezzamento di forma irregolare confinante a est con la pubblica via, sui restanti lati con altre proprietà; la recinzione è costituita da zoccolo in muratura con sovrastante ringhiera metallica a ritti verticali su fronte est fronteggiante la pubblica via, zoccolo in muratura e sovrastante rete metallica sostenuta da stanti in ferro sugli altri lati.

Il cancello di accesso pedonale (civico n.9) e i due cancelli di accesso carraio (civici n.7 e n.11) sono collocati su fronte est, ed immettono su area pertinenziale il fabbricato con corsia pedonale e

marciapiedi addossati il volume edilizio in cemento liscio, corsie carraie (fronti sud e nord) e di manovra (fronte ovest) in cemento; per il resto l'area pertinenziale è lasciata a verde.

Dal cancello pedonale la corsia di cui sopra che si sviluppa in direzione est/ovest ed una scala esterna con quattro pedate in marmo, conducono a portoncino a tre ante in ferro con specchiature in vetro di accesso al vano scale condominiale; quest'ultimo è composto da due rampe affiancate con alzate e pedate rivestite in marmo, parapetto in ringhiera metallica a ritti verticali e scorrimento in legno.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni in calcestruzzo, strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a padiglione con struttura in latero-cemento e manto in tegole, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate con porzioni in mattoni a faccia vista, soglie e davanzali in marmo, parapetti dei poggioli in ringhiera metallica a ritti verticali.

Documentazione fotografica esterni fabbricato ([Allegato N.2](#))



Fabbricato condominiale da ovest



Fronte ovest fabbricato condominiale



Fabbricato da sud/est



Fabbricato da sud/est



Fabbricato da est con indicato appartamento



Fabbricato da est



Fabbricato da nord/est



Accessi carraio e pedonale fronte est



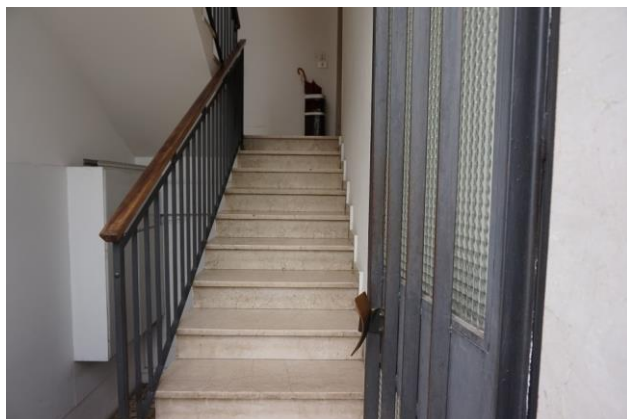
Accesso carraio a est (a sud dell'accesso pedonale)



Accesso pedonale fronte est



Portoncino ingresso condominiale fronte est

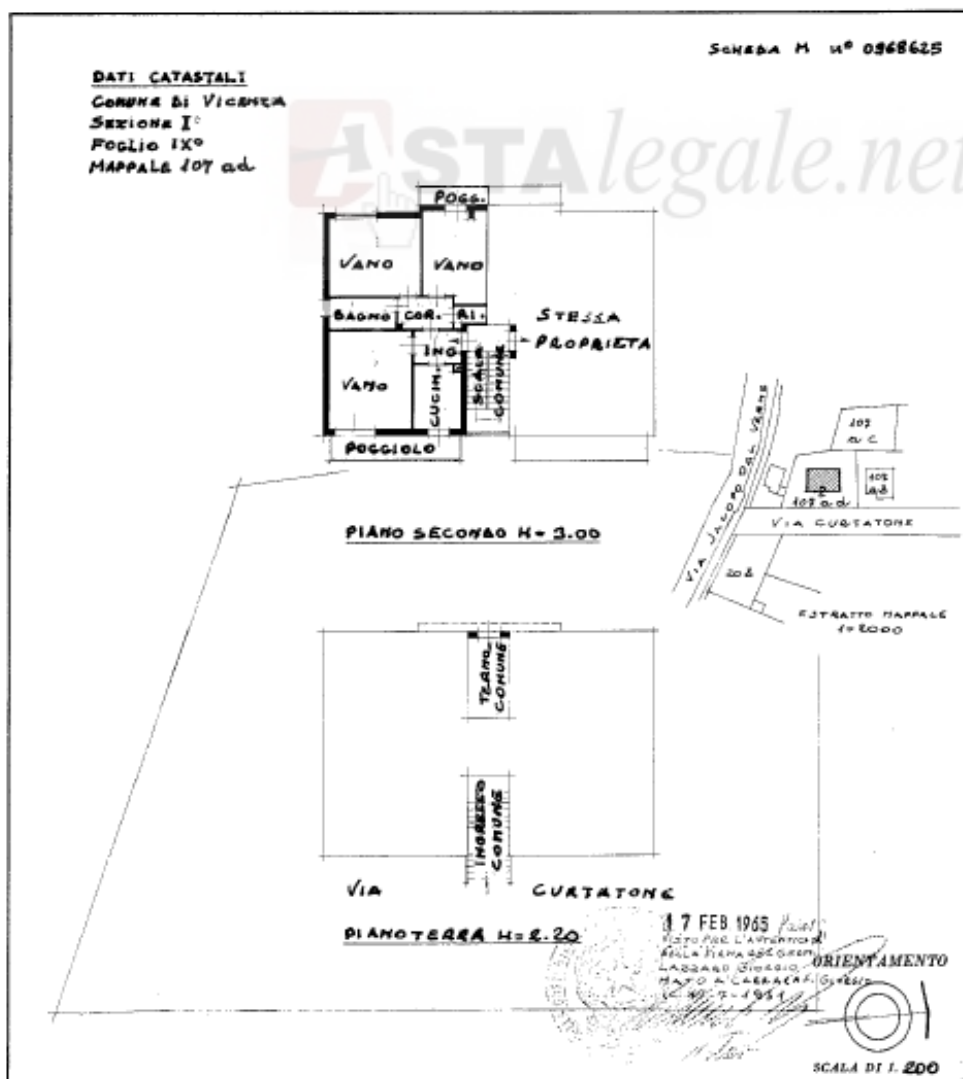


Vano scala da ingresso

Descrizione

1. Appartamento piano secondo (Catasto Fabbricati, Foglio 73 – Part. n.1023 sub.12)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano secondo che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) e dagli elaborati grafici di progetto autorizzato ([Allegato N.5](#)) risulta così composta: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, corridoio, n.2 camere, bagno, ripostiglio, poggiolo a est e poggiolo ad ovest.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

L'altezza interna di circa ml.2,99, risulta lievemente difforme a quanto indicato nella scheda catastale e nelle tavole di progetto (ml.3,00).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione sufficiente, con portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in legno (in pvc quello della porta-finestra vano cucina), porte interne in legno (con specchiatura in vetro quelle della cucina e del soggiorno/pranzo), pavimenti del tipo alla palladiana o in parquet di legno nelle camere, pavimenti dei poggioli in piastrelle di gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, attacco lavatrice, cabina doccia, lavabo, bidet e vaso sanitario.

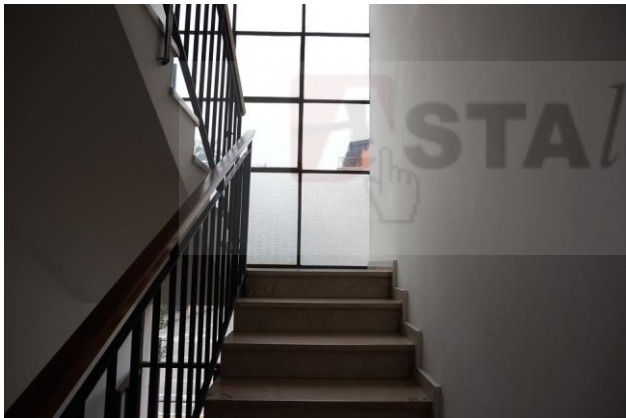
Si segnala che la finestra del bagno presenta la lastra di vetro rotta; anche un'anta della porta finestra del locale soggiorno/pranzo presenta la lastra esterna della vetrocamera rotta.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato condominiale con caldaia collocata all'interno di apposito vano al piano terra che ha accesso da corsia di manovra fronte ovest attraverso porta in metallo; i radiatori all'interno dell'appartamento sono del tipo a lamelle.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Scala condominiale da ovest verso est



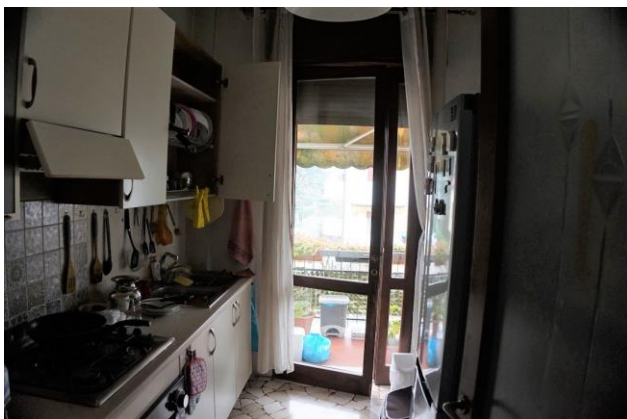
Portoncino ingresso appartamento piano secondo



Portoncino ingresso appartamento piano secondo



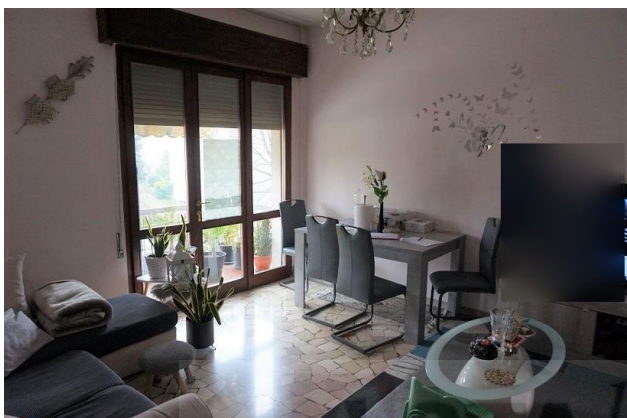
Ingresso appartamento piano secondo da sud verso nord



Cucina da ingresso



Cucina da est verso ingresso



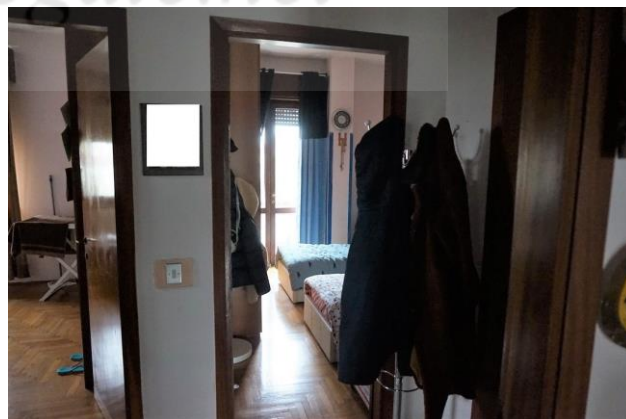
Angolo sud/est soggiorno/pranzo



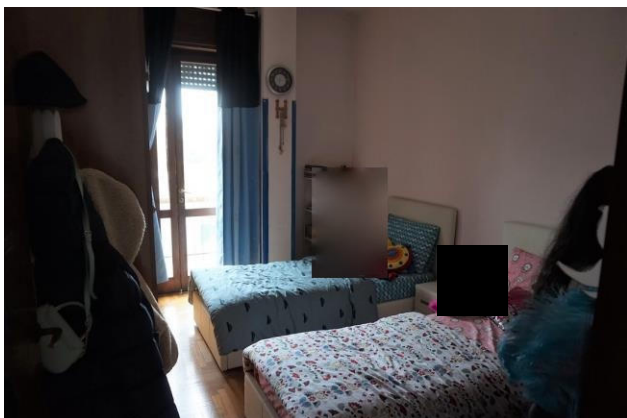
Angolo nord/ovest soggiorno/pranzo



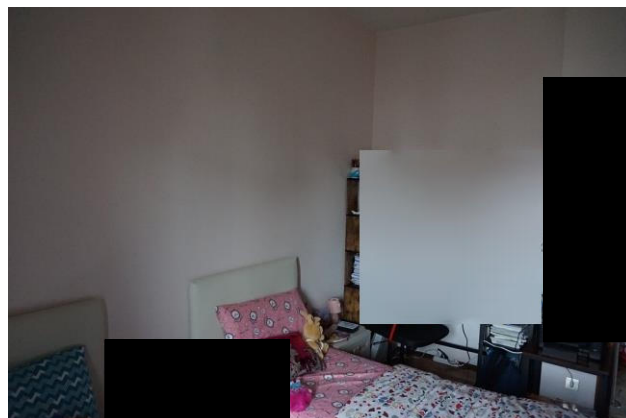
Poggiolo ad est da nord verso sud



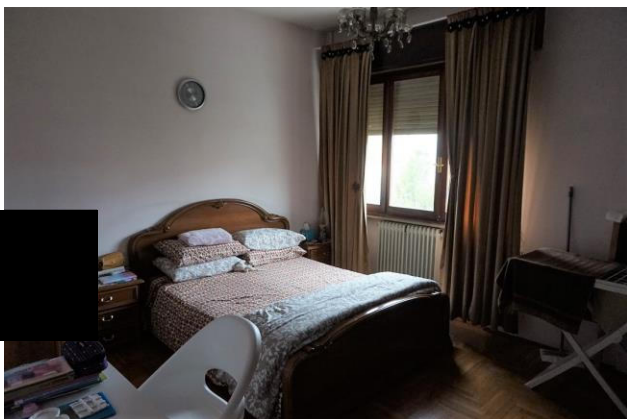
Corridoio zona notte da ingresso



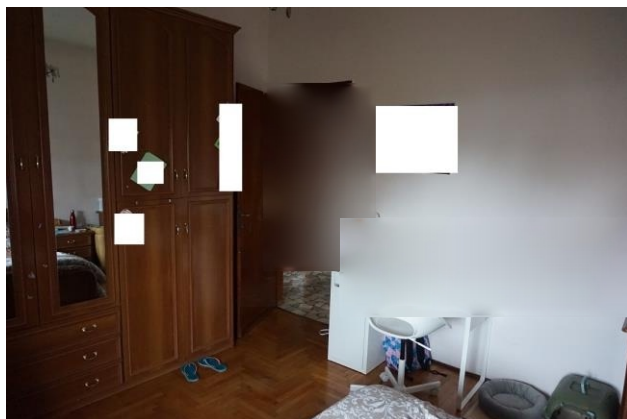
Camera a nord da est verso ovest



Angolo [redacted] nord



Angolo sud/ovest camera a sud



Angolo nord/est camera a sud



Bagno da nord verso sud



Ingresso e corridoio zona notte



Caldaia condominiale nel locale c.t. piano terra



Caldaia condominiale nel locale c.t. piano terra

2. Garage piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 73 – Part. n.1023 sub.3)

Il vano, ubicato al piano terra, ha accesso da corsia di manovra comune posta sul lato ovest del fabbricato attraverso portone basculante in lamiera (ad azionamento manuale) con porta pedonale, finestra lato sud con serramento in metallo e specchiatura in vetro, pavimento in getto di calcestruzzo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'altezza interna, circa ml.2,18, risulta lievemente difforme a quanto indicato nella scheda catastale e nella sezione di progetto (ml.2,20).

Documentazione fotografica ([Allegato N.2](#))



Ingressi garage da corsia di manovra a ovest



Ingressi garage da corsia di manovra a ovest



Ingresso garage



Interno garage da sud/ovest



Interno garage da ovest verso est



Interno garage da est verso ovest

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica delle unità immobiliari ad uso abitativo che sono state realizzate anteriormente all'introduzione della Legge 01 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005; inoltre il contratto di locazione è stato stipulato prima del 04/08/2013, data di entrata in vigore della Legge 90/2013 che istituisce l'obbligo di allegare l'attestato al contratto medesimo.

Per l'unità ad uso abitativo oggetto della presente relazione è stato predisposto l'APE (codice identificativo n.31056/2023, validità fino al 21/03/2033) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato N.8](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "F", con un valore di prestazione energetica globale pari a 152,18 kWh/m² anno.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 03/01/2023 i Sig.ri

nell'insieme per l'intero, risultano proprietari dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 73

- **Particella n.1023 sub.12** – Via Curtatone – piano: 2 – Categoria: A/3 – Classe: 5 – Consistenza: 5 vani – Superficie catastale: Totale mq.81, Totale escluse aree scoperte mq.78 – Rendita: € 387,34;
- **Particella n.1023 sub.3** – Via Curtatone – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 6 – Consistenza: 16 mq. – Superficie catastale: Totale mq.16 – Rendita: € 77,68.

N.B.: si segnala che nelle visure catastali è indicata Via Curtatone mentre, come si evince anche dai certificati di residenza, si tratta di Via dei Laghi civici n.9 (appartamento) e n.7 (garage); sarà pertanto necessario richiedere una rettifica per variazione toponomastica.

Variazioni storiche

Particella n.1023 sub.12

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. VI0115520 in atti dal 31/07/2015 G.A.F.-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 55350.1/2015);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/10/2006 Pratica n. VI0240124 in atti dal 31/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 55543.12/2006);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Particella n.1023 sub.3

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/10/2006 Pratica n. VI0240124 in atti dal 31/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 55534.3/2006);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

La nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento riporta dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

Le planimetrie agli atti delle unità oggetto di procedura, depositate in data 19/02/1965 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

Per quanto concerne entrambe le unità sono comunque state rilevate delle difformità rispetto alle planimetrie di progetto autorizzato con “AUTORIZZAZIONE Nr. 5572 P.G. e Nr. 1070 r.p. in data 29/04/1964”, come sarà meglio evidenziato al successivo capitolo della presente relazione.

Confini

L'appartamento al piano secondo di cui alla Particella n.1023 sub.12 confina in senso orario (N.E.S.O.): vano scala comune e Particella n.1023 sub.11 (N.), stacco del fabbricato (E.-S.-O.).

Il garage al piano terra di cui alla Particella n.1023 sub.3 confina in senso orario (N.E.S.O.): garage altre ditte (N.-E.), cortile pertinenziale il fabbricato condominiale (S.-O.).

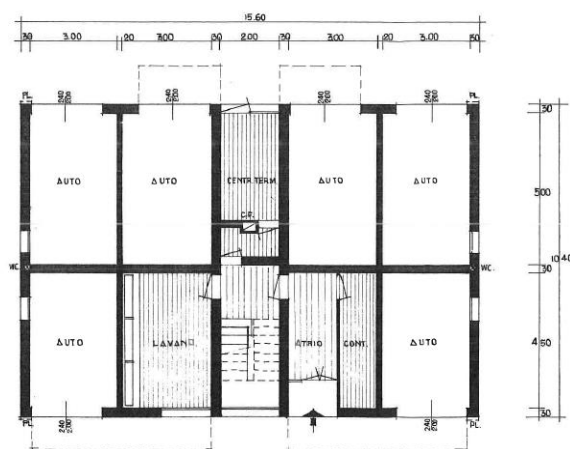
Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui non sono emerse difformità ([Allegato N.1](#)); le lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

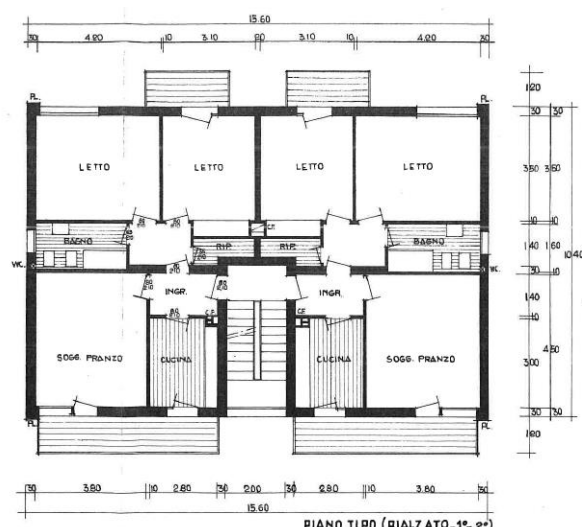
Titoli urbanistici ([Allegato N.5](#))

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza, sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- AUTORIZZAZIONE Nr. 5410 P.G. e Nr. 1073 r.p. in data 02/05/1963 per (...) *costruire un fabbricato per uso abitazione in Via Curtatone Montanara-Sez.I-F°IX°-M.N.107/ad.*
N.B.: tale autorizzazione riguardava la costruzione di una casa unifamiliare che non è poi stata realizzata;
- AUTORIZZAZIONE Nr. 5572 P.G. e Nr. 1070 r.p. in data 29/04/1964 per (...) *costruire un fabbricato per abitazioni in Via Curtatone – Sez.I – Fog.9° – M.N.107 ad.*



PIANO CANTINATO



PIANO TIPO (RIALZATO 1°-2°)

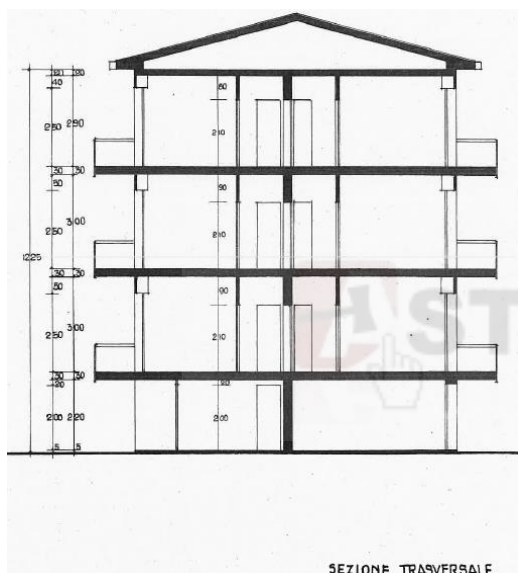
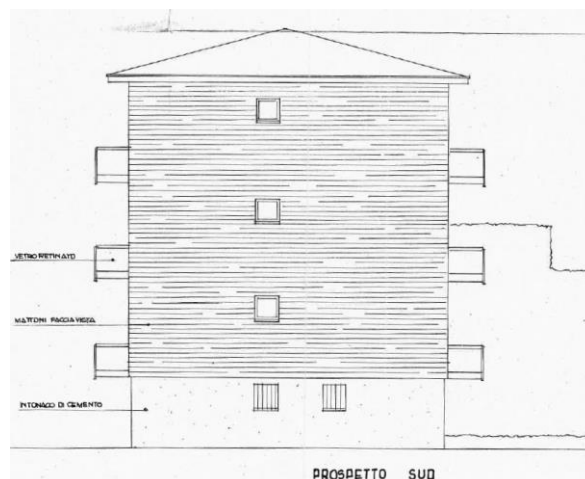
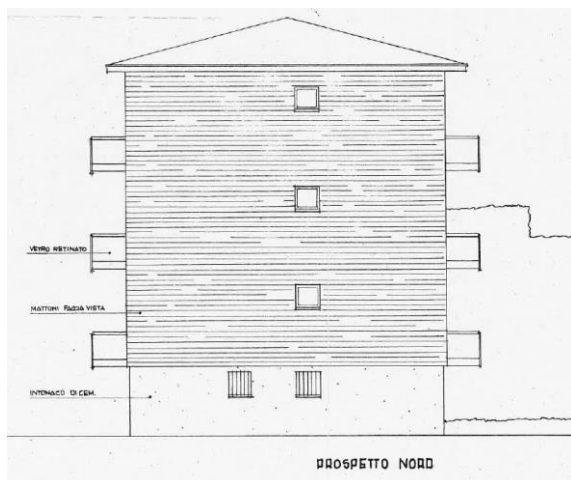


PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST

PLANIMETRIE E PROSPETTI DI PROGETTO – AUTORIZZAZIONE N.5572 del 29/04/1964



PROSPETTI E SEZIONE DI PROGETTO – AUTORIZZAZIONE N.5572 del 29/04/1964

Situazione urbanistica ([Allegato N.7](#))

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Vicenza, Piano degli Interventi aggiornato a Luglio 2022, individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno delle Zone territoriali omogenee di tipo “ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento” che sono i tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni stabilite.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

In particolare la zona è di tipo “B 3” nella quale il P.I. si attua secondo i seguenti indici:

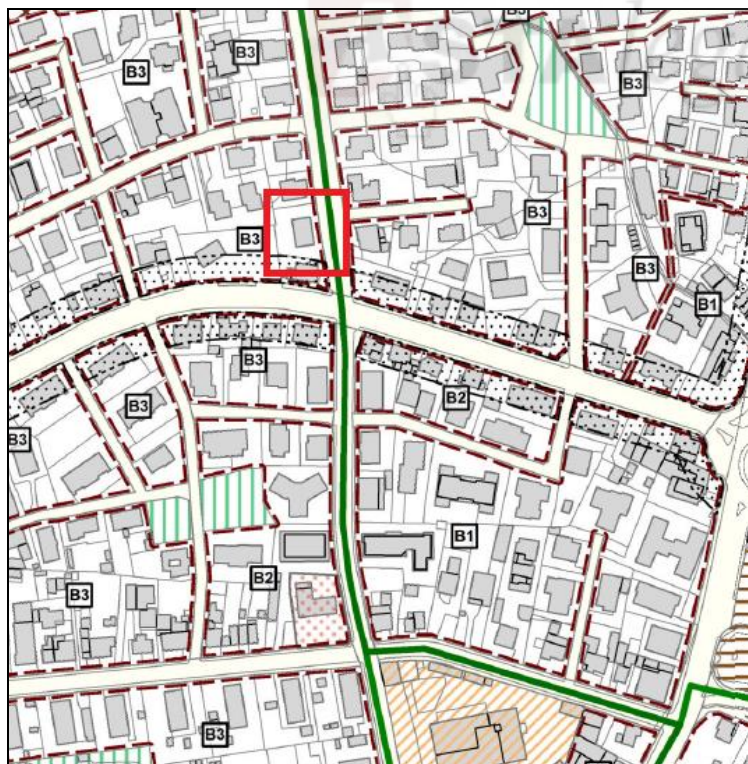
- Uf (mq./mq.) 1
- H max (m.) 12

Nella Zona “B3, ai fini dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo della Superficie utile del 10%.

Le attività complementari ammesse sono:

- a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
- b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
- c. pubblici esercizi;
- d. locali di spettacolo e divertimento, purché non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
- e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq. di Superficie utile per ciascuna attività, a condizioni che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del R.D. 1265/1934;
- f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
- g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del P.I.;
- h. autorimesse private o pubbliche;
- i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- j. attività per ricettività turistica.

Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della SU pari a 30 mq. per alloggio, nonché un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 5. da realizzare nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.



ESTRATTO "Piano degli Interventi – PI – Elaborato 3 – Zonizzazione – foglio 5 di 9"

Abitabilità e agibilità ([Allegato N.5](#))

Dichiarazione Nr. 21652 / P.G. e Nr. 4694 / u.p. in data 24/02/1965 nella quale il Sindaco dichiarava (...) *nulla ostare nei riguardi sanitari all'abitabilità del fabbricato sito in Via Curtatone Sez I Fog. 9° M.N. 107/ad (...).*

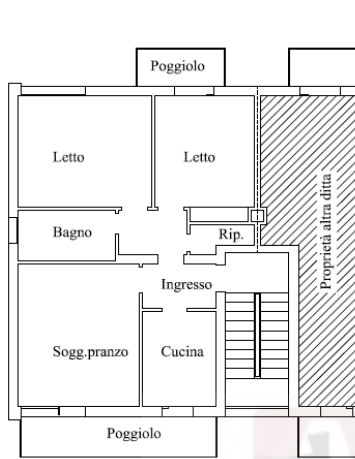
Abusi

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità tra stato di fatto e progetto di cui alla “AUTORIZZAZIONE Nr. 5572 P.G. e Nr. 1070 r.p. in data 29/04/1964”, che interessano sia l'appartamento al piano secondo che il garage al piano terra e vengono così riassunte:

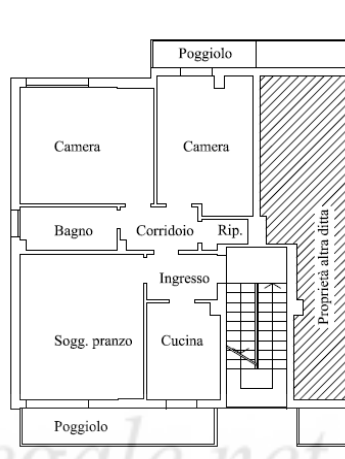
1. appartamento piano secondo ([Allegato N 6](#))

- ampliamento del fabbricato su parte del fronte ovest, con conseguente aumento di superficie dell'appartamento ed in particolare della camera a nord;
- ampliamento con incremento della superficie del poggiolo ad ovest;
- diminuzione dello spessore della muratura divisoria tra corridoio ed ingresso;
- modesti spostamenti delle tramezzature divisorie interne.

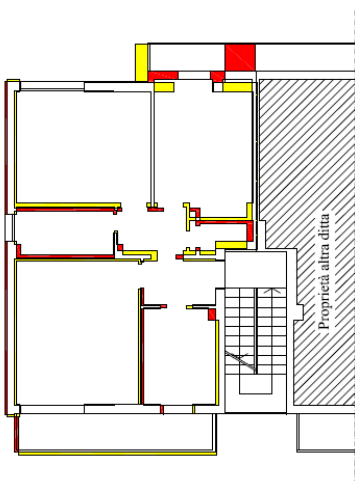
Le modifiche rilevate sono evidenziate nel sottostante “Schema indicativo”.



PROGETTO



STATO DI FATTO



COMPARATIVA

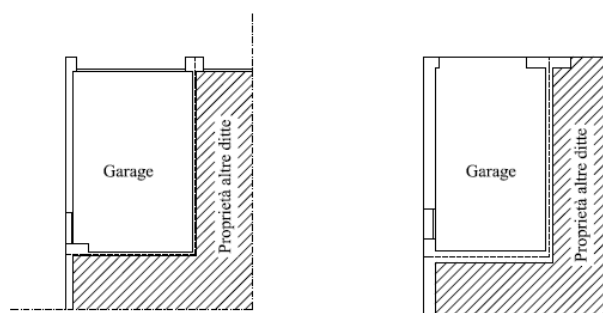


SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIE APPARTAMENTO PIANO SECONDO (fuori scala)

2. garage piano terra ([Allegato N 6](#))

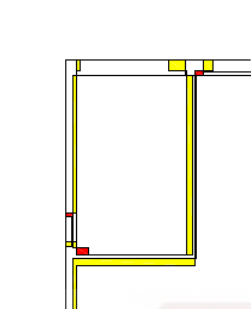
- modifica alle spallette ingresso a nord e arretramento portone basculante che non è a filo muratura esterna;
- diminuzione spessore parete perimetrale lato sud;
- spostamento e variazione delle pareti divisorie con le altre unità, a nord e a est.

Le modifiche rilevate sono evidenziate nel sottostante "Schema indicativo".



- STATO DI FATTO -

- PROGETTO -



- COMPARATIVA -



SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIE GARAGE PIANO TERRA (fuori scala)

Sanabilità e costi

La sanabilità delle opere difformi accertate in sede di accesso agli immobili pignorati, va verificata ai sensi degli articoli specifici del D.P.R. N.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) e s.m.i.

In riferimento alle modifiche interne ed esterne dell'appartamento al piano secondo sopra indicate, si suppone che la variazione in aumento di parte del lato perimetrale ovest, che riguarda lo sviluppo dell'intera facciata dell'edificio (piani primo, secondo e terzo), sia stata realizzata in fase di costruzione e mai riportata negli elaborati finali di progetto.

Per quanto riguarda il garage al piano terra, si ipotizza che le modifiche apportate siano anch'esse riconducibili all'epoca di costruzione dell'edificio condominiale.

Gli interventi effettuati si ritiene siano pertanto sanabili, e per la regolarizzazione amministrativa sarà necessaria la presentazione di una richiesta autorizzativa il cui costo, comprensivo della sanzione amministrativa, spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.), spese tecniche professionista incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammontano a circa € **6.000,00** (Euro seimila/00).

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le **ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA**

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti;
- 1/5 per i posti auto scoperti.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Garage	17,80	0,66	11,75
Secondo	Abitazione	77,75	1,00	77,75
	Poggiolo a est	7,50	0,33	2,48
	Poggiolo a ovest	2,95	0,33	0,97
TOTALE				92,95

Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene 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".*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è 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 metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano primo con soffitta al piano quarto, oltre a garage al piano terra
Ubicazione	Comune di Vicenza (VI), Via Giuseppe Sirtori n.18
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 73 – Particella n.1158 sub.10 (A/3), e sub.4 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 10/02/2023, Rep.17.095 – Racc.13.842 Notaio Dott. Tommaso de Negri di Vicenza
Prezzo di vendita	50.000,00 (Euro cinquantamila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano primo con garage al piano terra
Ubicazione	Comune di Vicenza, Via della Polveriera n.1
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 73 – Particella n.1325 sub.7 (A/3) e sub.2 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 27/09/2022, Rep.7.438 – Racc.5.622 Notaio Dott. Alberto Giarolo di Vicenza
Prezzo di vendita	160.000,00 (Euro centosessantamila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Appartamento al piano primo, oltre a posto auto coperto al piano interrato. Proprietà per la quota di 15.119/100.000 di deposito al piano terra.
Ubicazione	Comune di Vicenza, Via Raffaele Cadorna n.24
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 73 – Particella n.68 sub.21 (A/3), sub.45 (C/6), e per una quota sub.5 (C/2)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 08/11/2022, Rep.3.677 – Racc.2.827 Notaio Dott. Filippo Diliberto di Vicenza
Prezzo di vendita	48.000,00 (Euro quarantottomila/00)

Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell' [Allegato N.15](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Vicenza ([Allegato N.16](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto costituiti da appartamento al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, oltre a garage al piano seminterrato, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **73.000,00** (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è

ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € **10.950,00**, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o non, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€	10.950,00
- Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o di ripristino	–	€	6.000,00
- Spese condominiali scadute e insolute	–	€	1.015,10
Totale	–	€	17.965,10

Valore base d'Asta degli immobili = € 73.000,00 – € 17.965,10 = € 55.034,90 che si arrotondano ad € **55.000,00** (Euro cinquantacinquemila/00).

Tale valore si intende al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano le unità immobiliari, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente.

Giudizio di vendibilità'

Sufficiente.

Forme di pubblicità

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del Tribunale di Vicenza (tribunale.vicenza.giustizia.it/aste);
- pubblicazione sulla rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.16](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.		Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	1.880	€ 174.739,42	318%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	517	€ 48.053,34	87%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	129	€ 11.990,10	22%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e del 40% per la categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).

In riferimento al Comune di Vicenza hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 46,83%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 3,54.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

Gli immobili non risultano nel possesso dei debitori.

Come da Certificati rilasciati dal Comune di Vicenza in data 17/01/2023 ([Allegato N.11](#)), il debitore [REDACTED] è iscritto nei registri dell'AIRE, mentre la debitrice esecutata è stata cancellata dal Registro dell'anagrafe in data 06/11/2015 per irreperibilità anagrafica.

Locazione

Come da richiesta effettuata a mezzo PEC in data 04/01/2023 all'Ufficio Territoriale di Vicenza dell'Agenzia delle Entrate, lo stesso rispondeva in data 09/01/2023, sempre a mezzo PEC, inviando gli estremi di registrazione del Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 16/04/2013 e registrato in data 24/04/2013 presso l'Ufficio di Vicenza 2 (T6L) al N.2373 Serie 3; la copia di tale Contratto, successivamente richiesta, è stata inviata sempre a mezzo PEC in data 18/01/2023 ([Allegato N.13](#)).

La locazione, che riguarda l'appartamento al piano secondo ed il garage al piano terra, inizialmente aveva durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dal 01/05/2013 e fino al 30/04/2017; alla scadenza il contratto si intendeva automaticamente protratto per un uguale periodo, salvo comunicazione di parte locatrice con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della scadenza.

Il canone annuo di locazione veniva convenuto in Euro 5.400,00 da pagarsi a mezzo bonifico bancario in N.12 rate uguali anticipate di € 450,00 ciascuna, scadenti il giorno 15 di ogni mese.

Sempre da comunicazioni dell'Ufficio Territoriale di Vicenza dell'Agenzia delle Entrate, attualmente il contratto risulta essere stato prorogato fino al 30/04/2025.

Dal Certificato di Stato di Famiglia e Residenza rilasciato dal Comune di Vicenza in data 28/02/2022 ([Allegato N.12](#)), le unità immobiliari risultano essere pertanto occupate dai conduttori, i coniugi

Verifica congruità Canone di Locazione

Relativamente all'importo del canone annuo di locazione si è proceduto ad una verifica se lo stesso fosse inferiore di un terzo al valore locativo di mercato attraverso un confronto tra le offerte locative per immobili ad uso abitativo nel Comune di Vicenza, ed i dati elaborati dal "*Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza*".

Le proposte rilevate sono risultate scarse per quanto riguarda beni con caratteristiche dimensionalmente comparabili a quelli oggetto di procedura, e le offerte rinvenute si riferiscono a n.2 appartamenti ubicati in zone centrale e semicentrale (entrambi con due camere da letto), di cui uno arredato e l'altro ristrutturato di recente.

Le offerte rilevate sono le seguenti:

N.	Zona	Garage	Stato	Superficie (mq.)	Canone richiesto (€/mese)	€/mq. mese
1	Centro storico	No	Arredato	85,00	550,00	6,47
2	Semicentrale	Sì	Ristrutturato	80,00	600,00	7,50

Il *Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza*, che riporta i valori medi rilevati dalle agenzie immobiliari, per il Comune di Vicenza indica, per la zona in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, un valore massimo di circa € 5,55/mq. per appartamenti in stabili di fascia media.

Elaborando i dati sopra indicati si assume quale valore unitario medio di riferimento l'importo di circa € 6,50/mq. mensili.

Il valore così determinato, sulla base della collocazione dell'immobile, vetustà e stato di conservazione, viene ridotto del 15% ottenendo come valore unitario di riferimento l'importo arrotondato di circa € 5,50/mq. da moltiplicare per la superficie calpestabile di circa mq.80,50 mq.

Valore locazione stimato: € 5,50/mq. x 80,50 mq. = € 442,75/mese.

Dal confronto tra tale importo e quello applicato dal Contratto di affitto, emerge che quest'ultimo è inferiore a quello stimato.

Pertanto il canone applicato risulta congruo.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): Sì.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Nessuna.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Le unità immobiliari fanno parte del "Condominio LAGHI 9" con sede in Vicenza Via dei Laghi

[REDACTED] /03/2023 ha inviato via mail le spese condominiali degli ultimi esercizi ([Allegato N.14](#)) e la situazione dei versamenti effettuati dagli esecutati; i dati forniti sono i seguenti:

Spese ordinarie annue di gestione:

Consuntivo per anagrafica/unità <i>Esercizio ordinario "2021/2022" (dal 01/09/2021 al 31/08/2022) – Quota proprietari e affittuari</i>	€ 2.411,60
Preventivo per anagrafica/unità <i>Esercizio ordinario "2022/2023" (dal 01/09/2022 al 31/08/2023) – Quota proprietari e affittuari</i>	€ 2.556,43
Totale gestione	€ 4.968,03

Pertanto le spese condominiali relative agli ultimi due esercizi ammontano complessivamente ad € 4.968,03.

A fine esercizio 2021/2022 il debito a carico delle unità oggetto di procedura ammontava complessivamente ad € 1.302,75 di cui:

- € 515,10 a carico dei Sig.ri esecutati (proprietari);
- € 787,65 a carico della

Come comunicato dall'amministratore, alla data del 09/03/2023 l'ammontare delle spese non pagate dagli esecutati ammontava ad € 1.015,10.

Non risulta deliberata alcuna spesa straordinaria.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nulla da segnalare.

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto dei debitori ([Allegato N.9](#))

Atto di "COMPRAVENDITA" in data 16/11/2004, N.53.108 di Rep. e N.9.403 di Racc. Notaio Dott. Paolo Brando di Dueville (VI) – trascritto a Vicenza il 01/12/2004 ai n.ri 29168 R.G. e 18497 R.P., attraverso il quale

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, vendettero per la quota di 1/2 ciascuno ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] e un [REDACTED] [REDACTED] e venivano così identificate:

(...) *COMUNE DI VICENZA – CATASTO FABBRICATI – Sezione I – Foglio 9 M.N.*

1023 sub.3 Via Curtatone n. 37 – P.T. – Cat. C/6 – Cl. 6 – mq. 16 – rendita Euro 77,68 (garage);

1023 sub.12 Via Curtatone n. 39 – P.2. – Cat. A/3 – Cl. 5 – vani 5 – rendita Euro 387,34 (appartamento)

(...)

Inoltre:

(...) *Vengono ricomprese nella vendita le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartengono le unità vendute ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C.. (...)*

- **N.B.:** si segnala che in seguito a "VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 31/10/2006 Pratica n. VI0240124 in atti dal 31/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 55543.12/2006)" le unità hanno assunto l'attuale identificativo e cioè Foglio 73, Particelle n.1023 sub.12 (appartamento) e sub.3 (garage).

Regime patrimoniale

I Sig.ri eseguiti, come da Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Vicenza in data 05/01/2023 ([Allegato N.11](#)), risultano coniugati con matrimonio celebrato nel a margine del documento non risulta alcuna annotazione.

Si precisa che nell'atto di mutuo, gli stessi eseguiti si dichiaravano coniugati in regime di separazione dei beni; il pignoramento è stato chiesto e trascritto contro gli eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, per cui viene comunque pignorato l'intero.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 16/11/2004:
[redacted] proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni [redacted]
[redacted] proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni, in forza di "Atto di Compravendita" in data 27/03/1991, Rep. N.50.220 – Racc. N.9.760 Notaio Dott. Francesco D'Ercole di Vicenza, ivi trascritto in data 28/03/1991 ai n.ri 5437 R.G. e 3801 R.P. ([Allegato N.9](#));
- fino al 27/03/1991:

titoli anteriori al ventennio.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro: [redacted]

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 24/10/2022 ai n.ri 23974 R.G. – 16789 R.P., Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 22/09/2022 rep.n.4607, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

per la quota di 1/2.

Immobili: Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 73:

- Particella n.1023 sub.12 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.1023 sub.3 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 01/12/2004 ai n.ri 29169 R.G. – 6710 R.P., a favore di [redacted]

[redacted] proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 16/11/2004, N.53.109 di Rep. e N.9.404 di Racc. Notaio Dott. Paolo Brando di Dueville (VI) [redacted] Capitale € 135.000,00, Tasso interesse annuo 4%, Iscriz. ipotec. per € 270.000,00, Durata anni 25

Immobili: Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 73:

- Particella n.1023 sub.3 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Particella n.1023 sub.12 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data 08/11/2022 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati certificate dal Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, a tutto il 05/04/2023 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

12. LOTTI**Opportunità di divisione in lotti**

I beni non sono divisibili.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione posto al piano secondo e garage al piano terra facenti parte di un edificio condominiale a quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo).

Valore € 73.000,00

Prezzo base d'Asta € 55.000,00

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: i beni non sono divisibili.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 06 aprile 2023

L'esperto estimatore
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)

ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 36.
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 73, Comune di Vicenza – scala 1: 2.000;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 73, Particella n.1023 sub.12;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 73, Particella n.1023 sub.3;
 - Visure.
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
5. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici.
6. Planimetrie unità immobiliari:
 - Progetto, Rilievo e Comparativa appartamento piano secondo;
 - Progetto, Rilievo e Comparativa garage piano terra.
7. Documentazione urbanistica:
 - Estratto tavola “Elaborato 3 – Zonizzazione”, foglio 5 di 9 – Piano degli Interventi vigente – maggio 2022;
 - Estratto tavola “Elaborato 3 – Zonizzazione”, LEGENDA– Piano degli Interventi vigente – maggio 2022;
 - Estratto “Elaborato 6 – NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)” – Piano degli Interventi vigente – luglio 2022.
8. Attestato di Prestazione Energetica.
9. Atto di provenienza:
 - Compravendita in data 16/11/2004;
 - Compravendita in data 27/03/1991.
10. Contratto di mutuo in data 16/11/2004.
11. Atti e certificati debitori.
12. Certificati occupanti immobili.
13. Contratto di locazione in data 24/04/2013.
14. Documenti Amministratore Condominio.
15. Tabelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d’asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all’asta;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
16. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Vicenza.