

# TRIBUNALE DI VICENZA

(art. 173 bis disp. Att. C.p.c)

**Procedura promossa da:**

**contro:**

---

**R.G.E. n. 281/2017**

**Giudice: Dott.ssa Campanati Elena**

**Data nomina esperto: 09/01/2019**

**Data Giuramento: 30/01/2019**

**Data udienza: 07/05/2019**

**ELABORATO PERITALE del 01/04/2019**

**Beni in vendita siti in Comune di Vicenza (VI), Strada del Tormeno, 269  
Comune di Vicenza – C.F., foglio 31, particella 84, sub. 2 (C1), sub. 3 (A3)  
Comune di Vicenza – C.F., foglio 31, particella 84, sub. 4 (b.c.n.c. ai sub. 2-3)  
Comune di Vicenza – C.T., foglio 31, particella 313**

*L'Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato  
iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Vicenza al 2447  
CF: FNTSRG77R07A703P  
con studio in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 79  
telefono: 0424-524593  
fax: 0424-231631  
email: [sergio@giupi.it](mailto:sergio@giupi.it) - email (pec): [sergio.fantinato@ingpec.eu](mailto:sergio.fantinato@ingpec.eu)*

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 281/2017 R.G., promossa da:

--- Longare contro ---

**Giudice:** Dott.ssa Campanati Elena

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 07/05/2019

**Esperto:** Ing. Sergio Fantinato

**Diritto pignorato (pag. 9):** piena proprietà

**Tipologia bene pignorato (pag. 10):** unità imm.re al p.t. a destinazione commerciale adibita a trattoria-bar con locali accessori pertinenziali (p.lla 84, sub. 2 - cat. C1), oltre a unità imm.re residenziale ai piani 1-2 (p.lla 84, sub. 3 - A3), con area scoperta comune alle due unità (p.lla 84, sub. 4 - b.c.n.c.), oltre a terreno (p.lla 313) di 33 m<sup>2</sup> catastali adiacente al lato ovest della p.lla 84, posto lungo la pubblica via Strada del Tormeno

**Ubicazione (pag. 10):** Comune di Vicenza (VI), Strada del Tormeno, 269

**Dati catastali attuali dei beni pignorati (pag. 32):** Comune di Vicenza - C.F., foglio 31, particella 84, sub. 2 (C1) - Comune di Vicenza - C.F., foglio 31, particella 84, sub. 3 (A3) - Comune di Vicenza - C.T., foglio 31, particella 313 - Nota: il sub. 4 della p.lla 84 è bene comune (non censibile) ai sub. 2 e 3

**Metri quadri (pag. 10):** superfici coperte lorde rilevate:

- sub. 2 (C1): circa 156 m<sup>2</sup> bar-trattoria-w.c., circa 18 m<sup>2</sup> cantina, circa 38.8 m<sup>2</sup> sgombero-c.t.-legnaia, circa 20 m<sup>2</sup> tettoia (ingombro pilastri)
- sub. 3 (A3): circa 61.6 m<sup>2</sup> al p.1, circa 58.5 m<sup>2</sup> al p.2, circa 0.65 m<sup>2</sup> terrazzo al p.1
- p.lla 313: sup. catastale 33 m<sup>2</sup>

**Stato (pag. 10):** buono per bar-trattoria, discreto per accessori del bar-trattoria, scarso per abitazione

**Differenze rispetto al pignoramento (pag. 35):** vi è stata dichiarazione di inefficacia del pignoramento con riguardo agli altri beni colpiti dallo stesso ed identificati al C.F. del Comune di Arcugnano, fg. 8, p.lla. 1150 sub 2 e 3 e C.T. del Comune di Vicenza, fg. 31, mapp. 252

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 42):** costo di circa 2.000 € per regolarizzazione catastale e costo di circa 8.000 € per regolarizzazione edilizia e opere di rimessa in pristino e/o demolizione abusi non sanabili

**Valore di mercato, OMV (pag. 58):** 190.000 € per p.lla 84, sub. 2 (C1); 35.000 € per p.lla 84, sub. 3 (A3); 1.500 € per p.lla 313 (il tutto al lordo dei costi ed oneri di regolarizzazione)

**Date/valori comparabili reperiti (pag. 58):** 01/06/2017, € 145.000; 02/10/2018, € 90.000; 07/06/2018, € 75.000

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



**Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag. 62):**

Immobili ad uso abitativo: si sono riscontrate nel Comune di Vicenza, dal 2015 al 2019, 370 aggiudicazioni di immobili residenziali con dati esaustivi, per procedure dal 2007 al 2014, aggiudicate dal 1° al 22° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 15% ed il 151% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 53% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

Immobili ad uso commerciale: si sono riscontrate nel Comune di Vicenza, dal 2014 al 2018, 17 aggiudicazioni di immobili commerciali con dati esaustivi, per procedure dal 2007 al 2015, aggiudicate dal 2° al 11° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 7% ed il 286% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 46% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

Terreni: si sono riscontrate nel Comune di Vicenza, dal 2015 al 2018, 10 aggiudicazioni di terreni con dati esaustivi, per procedure dal 2010 al 2015, aggiudicate dal 1° al 8° esperimento, ad un prezzo di aggiudicazione variabile circa tra il 12% ed il 118% del prezzo a base d'asta proposto in perizia, e mediamente ad valore pari al 56% del prezzo a base d'asta proposto in perizia; si rimanda agli allegati per maggiori dettagli

**Valore di vendita forzata proposto (pag. 58):** € 184.000

**Valore debito creditore precedente:** € 732.091,21 per capitale, interessi e spese, con ulteriori interesse successivi al 05/03/2017, sino al saldo, come da atto di pignoramento del creditore precedente

**Vendibilità/appetibilità (pag. 63):** discreta

**Possibili interessati (pag. 63):** investitori immobiliari ai fini della locazione dell'immobile o imprenditori nel settore "bar-ristorazione" interessati ad immobili di tali dimensioni e tipologia

**Iniziative di vendita (pag. 63):** siti internet per annunci immobiliari, quotidiani locali, riviste di settore

**Occupazione (pag. 50):**

- foglio 31, p.lla 84, sub. 2 (C1): occupato dalla ditta

- foglio 31, p.lla 84, sub. 3 (A3): immobile "formalmente" libero, anche se "di fatto" nelle disponibilità dell'occupante del sub. 2 (C1)

- foglio 31, p.lla 84, sub. 4 (b.c.n.c. - area scoperta comune ai sub. 2 e 3): in parte destinato a parcheggio ed area di manovra a servizio del bar-trattoria, come indicato nella planimetria allegata al contratto di affitto d'azienda di cui al p.to successivo, quindi nelle disponibilità dell'occupante del sub. 2 (C1); tra l'altro gravata da "passaggio carrato e pedonale a favore di terzi" ("servitù di fatto", n.d.r.), come indicato nella planimetria stessa – si rimanda agli allegati per i dettagli

- foglio 31, p.lla 313: immobile "formalmente" libero, anche se "di fatto" nelle disponibilità dell'occupante del sub. 2 (C1)

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



**Titolo di occupazione** (pag. 50): per sub. 2 (C1), “Contratto di affitto di ramo d'azienda” N. 1.387 Rep. N. 1.037 Racc. dott. Fabrizio Diliberto, notaio in Arzignano, del 20/09/2018, registrato a Valdagno il 04/10/2018 al n. 8214 Serie 1T, Iscritto al Registro Imprese di Vicenza il 16/10/2018 n. prot. 90713 del 16/10/2018

**Oneri a carico dell'acquirente** (pag. 52):

- a. regolarizzazione catastale ed edilizia, opere di rimessa in pristino e/o demolizione abusi non sanabili;
- b. TRASCRIZIONE del 02/03/2016 - Registro Particolare 2728 Registro Generale 3762, Pubblico ufficiale DAL MASO MICHELE Repertorio 2498/1686 del 01/03/2016, ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA;
- c. TRASCRIZIONE del 21/04/2017 - Registro Particolare 5651 Registro Generale 8010, Pubblico ufficiale DAL MASO MICHELE Repertorio 4400/2964 del 20/04/2017, ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA CON RISERVA DI NOMINA;
- d. TRASCRIZIONE del 16/06/2017 - Registro Particolare 8366 Registro Generale 11914, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 6793 del 15/06/2017, DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE;
- e. occupazione di terzi di parte degli immobili pignorati in base a “Contratto di affitto di ramo d'azienda” N. 1.387 Rep. N. 1.037 Racc. dott. Fabrizio Diliberto, notaio in Arzignano, del 20/09/2018;
- f. “passaggio carraio e pedonale a favore di terzi” (“servitù di fatto”, n.d.r.), come indicato nella planimetria allegata al Contratto di affitto di ramo d'azienda di cui sopra, gravante sul sub. 4 della p.lla 84 (b.c.n.c. - area scoperta comune ai sub. 2 e 3);

il tutto come meglio indicato al par. 9.2.

**APE** (pag. 32): si, sub. 2 (C1) classe energetica G, sub. 3 (A3) classe energetica G

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 64): si evidenzia quanto indicato al precedente p.to “Oneri a carico dell'acquirente”; vedasi inoltre cap. 17. Osservazioni finali

**Lotti** (pag. 64): unico

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	QUESITO .....	7
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	8
4.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE.....	9
4.1	Diritto pignorato .....	9
4.2	Bene e ubicazione.....	10
4.3	Descrizione.....	10
4.4	Rispondenza degli impianti alla vigente normativa.....	32
4.5	Necessità di interventi manutentivi urgenti .....	32
4.6	Certificazione energetica .....	32
5.	STORIA CATASTALE.....	32
5.1	Dati catastali attuali .....	32
5.2	Variazioni storiche.....	32
5.3	Intestatari catastali nel ventennio.....	34
5.4	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	35
5.5	Giudizio di regolarità planimetrie "DOCFA" .....	35
5.6	Confini.....	42
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	42
6.1	Elenco precedenti proprietari nel ventennio e titoli .....	42
7.	REGOLARITA' URBANISTICA .....	44
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità ed epoca di costruzione .....	44
7.2	Abusi .....	45
7.3	Sanabilità e costi.....	48
7.4	Certificato di destinazione urbanistica.....	48
8.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	50
8.1	Possesso.....	50
9.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	52

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



9.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	52
9.2	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente (non cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura) noti al 01/04/2019 .....	53
9.3	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (note al 01/04/2019) .....	54
9.4	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	56
9.5	Altri vincoli o oneri .....	56
10.	SUOLO DEMANIALE .....	56
11.	ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO) .....	56
12.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	56
13.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	57
13.1	Metodo di valutazione .....	57
13.2	Stima valore di mercato .....	58
13.3	Confronto con trasferimenti pregressi .....	62
13.4	Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni .....	62
13.5	Giudizio di vendibilità' .....	63
13.6	Forme di pubblicità .....	63
14.	COMODA DIVISIBILITA' .....	63
14.1	Giudizio .....	63
15.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	63
15.1	Debitore esecutato .....	63
15.2	Residenza del debitore .....	64
15.3	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	64
16.	LOTTI .....	64
17.	OSSERVAZIONI FINALI .....	64
18.	ELENCO ALLEGATI .....	65

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena  
Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



## 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Consapevole delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 36 d.r.p.445/2000.

Dichiara inoltre

di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;

di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;

di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;

di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;

di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;

di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;

di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivolte dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;

di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);

di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;

di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede alla sottoscrizione del presente atto di giuramento con firma digitale e all'invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni, in persona del Funzionario p.t..

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 30/01/2019, a seguito di comunicazione dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto, Ing. Sergio Fantinato, ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 09/01/2019, comunicato al sottoscritto in data 22/01/2019, mediante procedura di giuramento telematico.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list, in data 25/03/2019;
- verifica telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, mappe e 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 all'interno del fascicolo della procedura;
- ottenuto copia titolo di provenienza dei beni oggetto di esecuzione;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuto il certificato di residenza storico dell'esecutato;
- previa richiesta inviata via pec, si è ottenuta certificazione in merito allo stato civile dell'esecutato;
- in data 06/03/2019, veniva eseguito un sopralluogo presso gli immobili in esame, per la verifica dello stato dei luoghi, per l'acquisizione delle informazioni necessarie per la redazione della perizia e per l'esecuzione di un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile;
- in data 06/03/2019, 13/03/2019, 20/03/2019, 27/03/2019 accesso diretto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, per la verifica della documentazione edilizia conservata all'interno dei loro archivi, per il ritiro del CDU precedentemente richiesto via pec e per richiedere informazioni urbanistico-edilizie relative all'immobile;
- successivamente si contattava l'Agenzia delle Entrate per ottenere copia di eventuali contratti di locazione/comodato in essere per l'immobile in esame;
- nei mesi successivi si sono eseguite ricerche, anche mediante strumenti informati e piattaforme on-line di banche dati, per acquisire informazioni su dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quelli da stimare, oggetto di recenti compravendite;
- segue completamento analisi, valutazioni, stesura e consegna perizia.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



## 4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

### 4.1 Diritto pignorato

Il diritto pignorato con l'atto di pignoramento è la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, come segue:

Comune di Vicenza – C.F., foglio 31, particella 84, sub. 2 (C1)

Comune di Vicenza – C.F., foglio 31, particella 84, sub. 3 (A3)

Comune di Vicenza – C.T., foglio 31, particella 313

oltre all'unità immobiliare identificata alla p.lla 84, sub. 4 – b.c.n.c., area scoperta comune alle due unità sub. 2 (C1) e sub. 3 (A3);

il tutto intestato a:

--- nato a Vicenza il ---, c.f. ---.

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato alla data del pignoramento, in forza degli atti trascritti a suo favore.

Al fine dell'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento si allega nel seguito, la sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che i beni pignorati, viste le loro caratteristiche, debbano essere raggruppati in un unico lotto di vendita.

## 4.2 Bene e ubicazione

L'oggetto della presente relazione è un complesso immobiliare costituito da un edificio composto da due unità immobiliare disposte su tre piani fuori terra ed un terreno adiacente, composti in dettaglio da:

- una unità imm.re al p.t. a destinazione commerciale adibita a trattoria-bar con locali accessori pertinenziali (p.lla 84, sub. 2 – cat. C1);
- una unità imm.re a destinazione residenziale ai piani 1-2 (p.lla 84, sub. 3 - A3);
- una unità imm.re destinata ad area scoperta comune alle due unità sopra elencate (p.lla 84, sub. 4 – b.c.n.c.), sui lati nord, sud ed ovest dell'edificio principale; tale area è attualmente in parte adibita dal conduttore del locale ad area a servizio dell'attività commerciale (lastricato per plateatico esterno, area carraia di ingresso, manovra e parcheggio) ed in parte a verde ed "ex pista bocciofila" ora dismessa ed in stato di completo abbandono;
- un terreno (p.lla 313) di 33 m<sup>2</sup> catastali adiacente al lato ovest della p.lla 84, posto tra essa e la pubblica via Strada del Tormeno (trattasi sostanzialmente di una ridotta porzione dell'area scoperta ad ovest del fabbricato principale, derivante da un "frazionamento catastale e permuta" per rettifica della corrispondenza tra carreggiata stradale e recinzioni a delimitazione delle proprietà private).

L'immobile è situato in Strada del Tormeno, 269, a circa 6 km a sud del centro di Vicenza, in località Tormeno, al confine con il Comune di Arcugnano.

Gli accessi pedonale e carraio alle unità immobiliari sopra descritte avvengono dalla pubblica via Strada del Tormeno tramite due accessi carrai (uno a nord ed uno a sud del fabbricato) ed un accesso pedonale.

## 4.3 Descrizione

Il corpo principale del fabbricato, ora adibito al piano terra a bar-trattoria e ai piani superiori a residenza, è stato realizzato prima del 1967; la prima pratica edilizia presente nei archivi comunali, per manutenzione straordinaria dell'edificio esistente al tempo, risale al 1961; tale porzione dell'edificio inoltre risulta già presente anche nel PRG Comunale detto "Marconi" del 1958, e nel coevo rilievo aero-fotogrammetrico; con molta probabilità viste la tipologia, la forma ed i materiali, l'impianto dell'edificio risale a prima dell'avvento della Legge 1150/42 e del primo Programma di fabbricazione Comunale del 1939.

Infatti dall'esame della mappa cartacea del Catasto Terreni prima della sua digitalizzazione, redatta nel 1935 (come da data indicata nella stessa), il corpo principale del fabbricato compare già disegnato con linee di colore nero e riempimento di colore rosa, conferma del fatto che tale porzione del fabbricato era già esistente nel 1935.

I manufatti "accessori" più a sud di un piano fuori terra, adiacenti al corpo di tre piani, invece, furono realizzati successivamente, infatti furono "condonati" nel 1986-1987 con procedimento sanzionatorio (l'istante al

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



tempo dichiarò con atto notorio che i manufatti furono realizzati prima del 01/09/1967) e successivamente furono soggetti a ristrutturazione con modifiche interne e prospettiche, con pratiche edilizie negli anni 1990-1991.

Successivamente a tali date, dalle ricerche eseguite dall'UT Comunale, non sono state riscontrate altre pratiche edilizie autorizzative di interventi per l'immobile in esame.

Si allega nel seguito un estratto del c.d. "Piano Marconi" del 1958 e del relativo rilievo aerofotogrammetrico con l'identificazione dell'edificio in esame presente al tempo, reperiti presso il Comune di Vicenza, oltre all'estratto della mappa cartacea del Catasto Terreni prima della sua digitalizzazione.

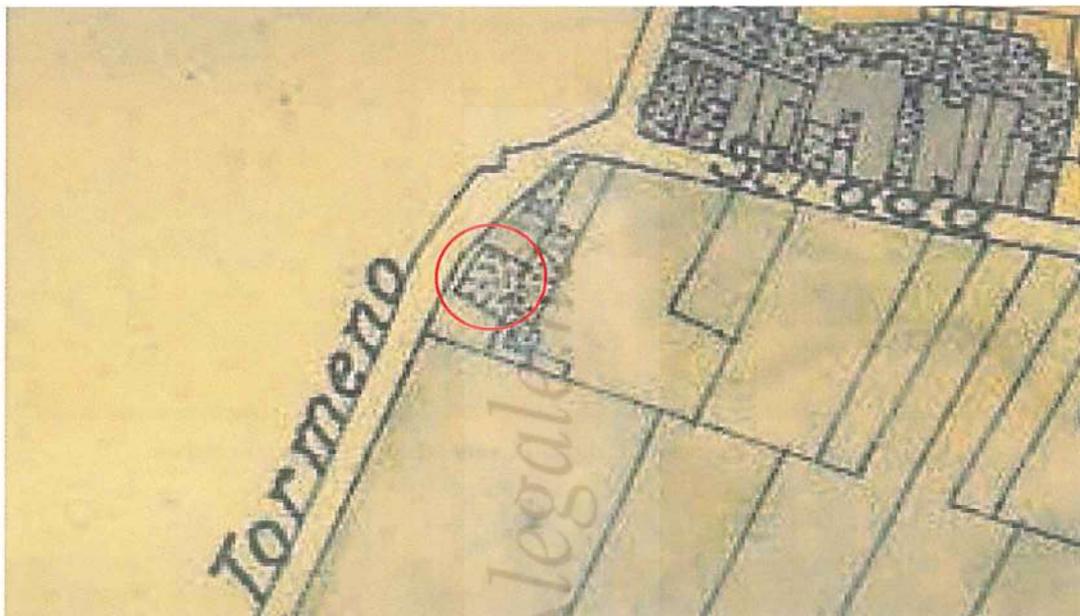


Figura 2. Estratto Piano Marconi del 1958.



Figura 3. Estratto rilievo aero-fotogrammetrico del 1958.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



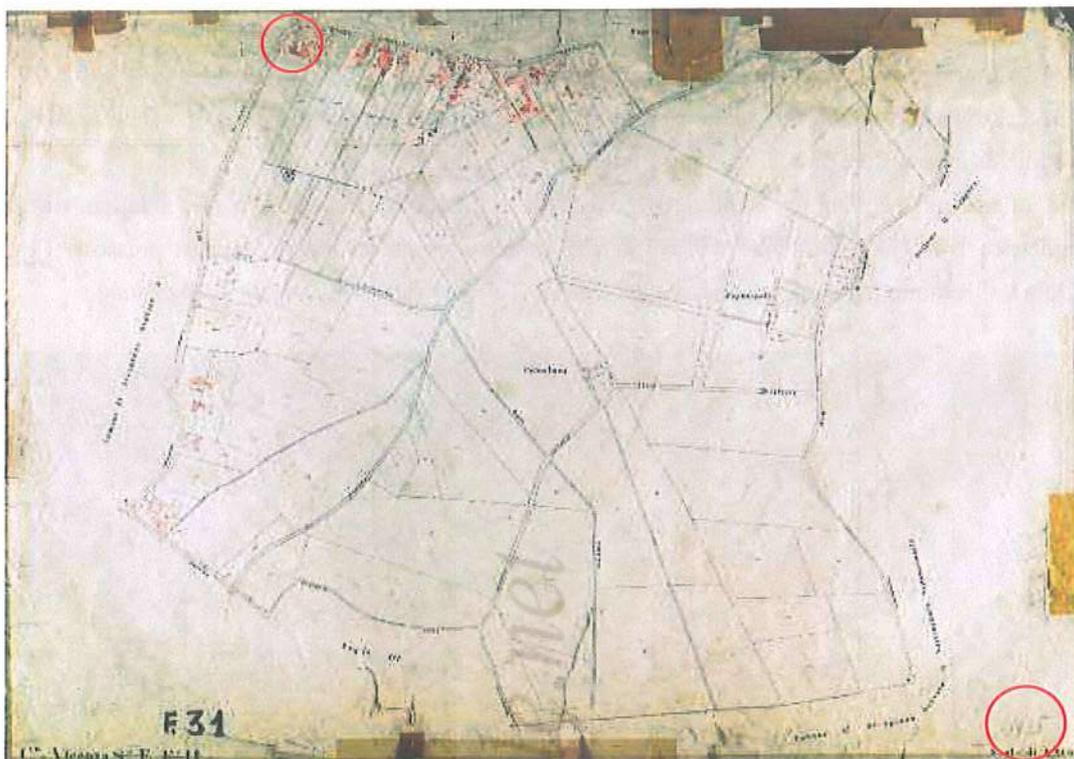


Figura 4. Mappa cartacea del Catasto Terreni prima della digitalizzazione.



Figura 5. Dettaglio p.lla 84 mappa cartacea del Catasto Terreni.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena  
Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



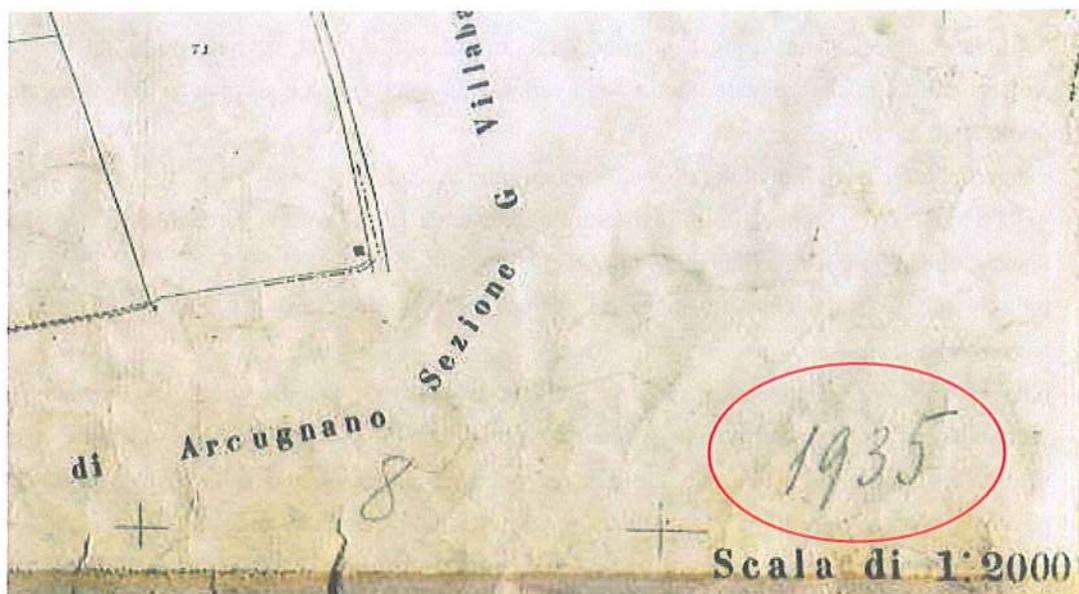


Figura 6. Dettaglio data redazione mappa cartacea del Catasto Terreni.

Dal punto di vista costruttivo i locali sopra elencati presentano le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali in muratura di laterizio e pietra intonacate sui due lati per la porzione più datata e in mattoni di laterizio per la parte più recente;
- murature divisorie interne in laterizio intonacate;
- solai in parte con travi e tavolato in legno ed in parte in latero-cemento;
- copertura in latero-cemento, salvo per il terzo livello fuori terra con travi in legno e tavelloni di laterizio, con manto di copertura in coppi di laterizio;
- pavimenti in parte in gres porcellanato (bar, trattoria, e relativi w.c.), in parte in linoleum e tavoloni di legno (zona residenziale), in parte in calcestruzzo liscio e gres porcellanato per i vani accessori al p.t. dell'attività commerciale;
- finestre, portefinestre con telaio in legno e vetrocamera per la zona commerciale; con telaio in legno e vetro singolo con scuri in legno per la zona residenziale, con telaio metallico per i vani accessori al p.t. dell'attività commerciale;
- manto di copertura in coppi di laterizio per la zona "a falde" e tetto piano per la zona sala bar della trattoria.

Dal p.to di vista manutentivo, si rileva che la zona commerciale al piano terra ha avuto "recentemente" degli interventi di manutenzione alle finiture interne (pavimenti, rivestimenti ed infissi), mentre i relativi vani accessori a sud, dallo stato attualmente visibile, si evince non abbiano avuto interventi di sostanziale manutenzione dalle ultime pratiche edilizie sopra citate (primi anni '90 del 1900).

La zona adibita ad abitazione residenziale, invece, sembra non aver mai avuto interventi di manutenzione, salvo minimali, in quanto presenta evidenti segni di usura, degrado, umidità, muffe ed infiltrazioni dal tetto (si rimanda alle foto allegate per maggiori dettagli).

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



L'edificio complessivamente presenta affacci verso nord, sud e ovest, essendo posto sul fianco est in adiacenza ad altri edifici; le altezze nette interne sono variabili da zona a zona e si rimanda agli elaborati grafici per maggiori dettagli.

Le superfici lorde degli immobili "rilevate" in loco sono le seguenti:

- p.lla 84 sub. 2 (C1): circa 156 m<sup>2</sup> bar-trattoria-w.c., circa 18 m<sup>2</sup> cantina, circa 38.8 m<sup>2</sup> sgombero-c.t.-legnaia, circa 20 m<sup>2</sup> tettoia (ingombro pilastri);
- p.lla 84 sub. 3 (A3): circa 61.6 m<sup>2</sup> al p.1 (abitazione), circa 58.5 m<sup>2</sup> al p.2 (soffitta), circa 0.65 m<sup>2</sup> terrazzo al p.1;
- p.lla 84 sub. 4 (b.c.n.c.): area scoperta comune ai sub. 2-3, la cui superficie è stimabile in via preliminare per differenza tra la superficie catastale della p.lla 48 (1184 m<sup>2</sup>) e la superficie coperta dei manufatti su essa insistenti dei sub. 2 e 3; da tali valutazioni si desume un valore di circa 950 m<sup>2</sup>;
- p.lla 313: sup. catastale 33 m<sup>2</sup> (non rilevata, ma dedotta dalla relativa visura catastale);

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale del sub. 2 (C1) sono i seguenti:

sup. principale	1.0
sup. cantina	0.6
sup. sgombero, c.t., legnaia	0.5
sup. tettoia	0.2

I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale del sub. 3 (A3) sono i seguenti:

sup. principale	1.0
sup. soffitta	0.5
sup. terrazzo	0.25

Dal p.to di vista impiantistico gli immobili risultano dotati dei seguenti impianti:

- sub. 2 (C1) porzione bar-trattoria-w.c.: impianto elettrico, termico con caldaia autonoma e termosifoni, idrico-sanitario e fognario;
- sub. 2 (C1) porzione accessori a sud della trattoria: impianto elettrico ed idrico;
- sub. 3 (A3) abitazione: impianto elettrico ed idrico-sanitario (l'impianto termico era presente solo al p.1, ma sono stati rimossi i termosifoni); non ne è garantito in ogni caso il loro funzionamento.

Si precisa che gli impianti elettrici delle unità imm.ri hanno un unico contatore.

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente buone per la zona bar-trattoria, discrete per gli accessori del bar-trattoria, e scarse per l'abitazione; non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti, in quanto la copertura dell'abitazione, che evidentemente presentava delle carenze strutturali, è già stata puntellata (vedasi foto), ma si segnala in ogni caso al piano secondo la presenza di segni di infiltrazioni dal tetto e dalle murature, crepe di vario tipo, ed anche segni di umidità, anche di risalita, e di muffe, diffusamente nei locali in stato di manutenzione peggiore.

Si allegano nel seguito le planimetrie dello stato reale dei luoghi redatte dal sottoscritto perito sulla base di uno specifico rilievo eseguito sul posto ed una serie di foto interne ed esterne.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



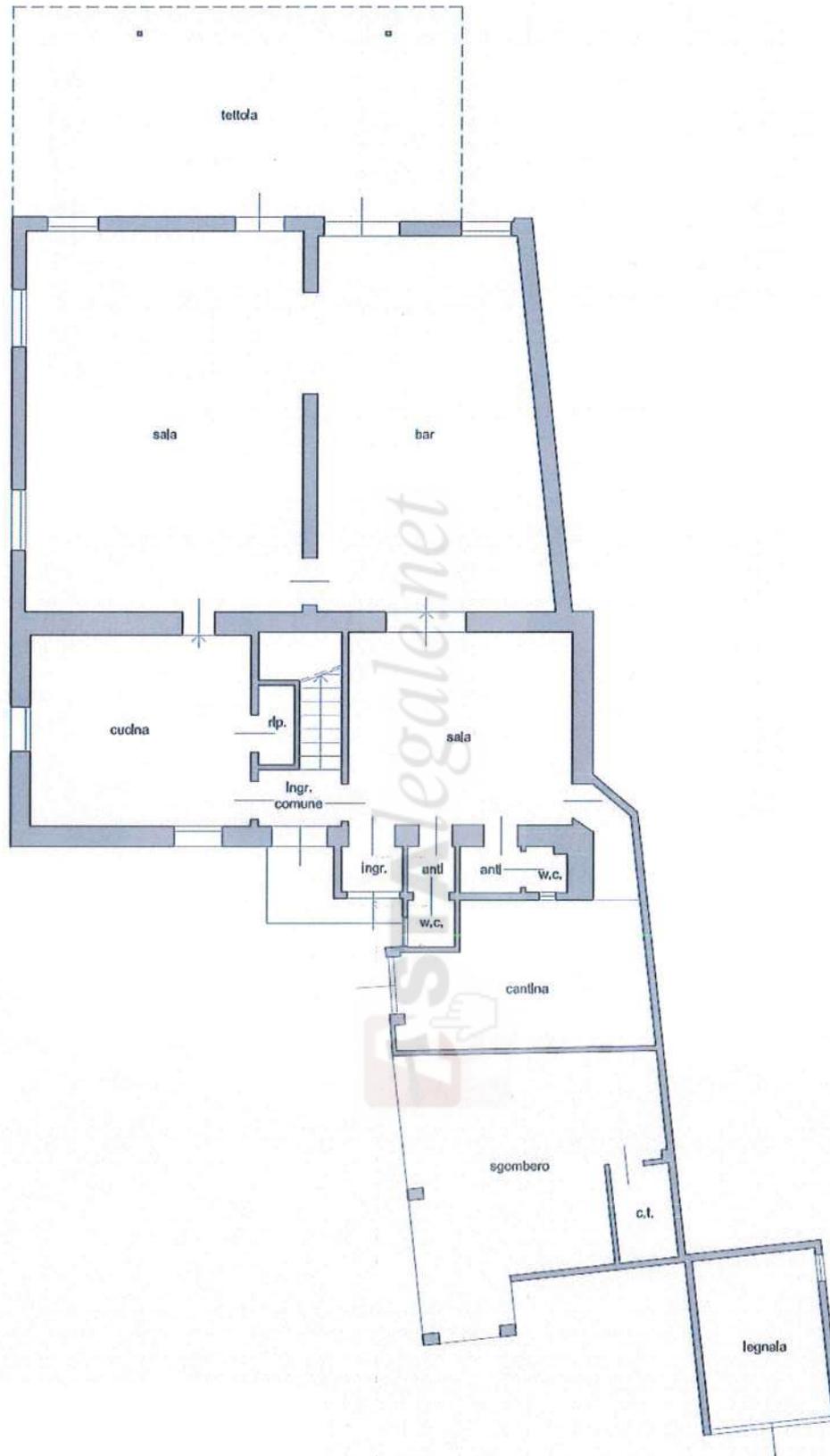


Figura 7. Planimetria piano terra sub. 2 (C1).

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



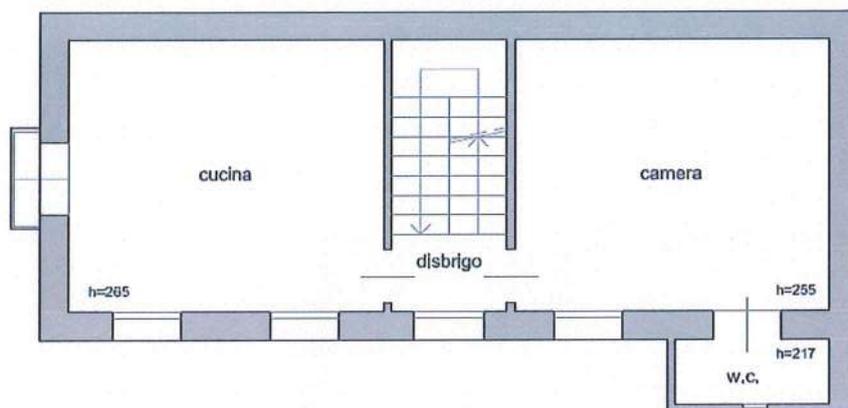


Figura 8. Planimetria piano primo sub. 3 (A3).

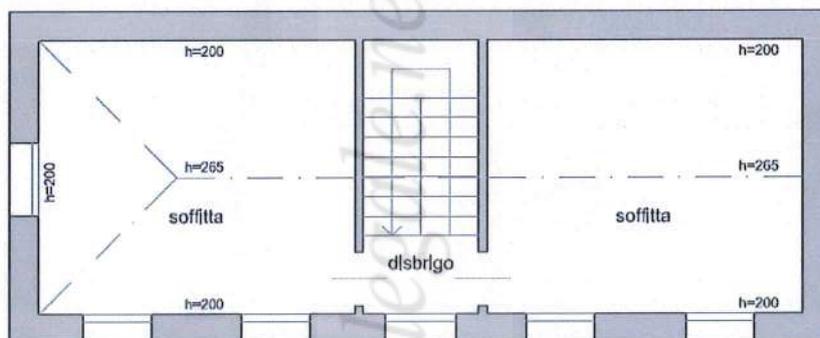


Figura 9. Planimetria piano secondo sub. 3 (A3).



Figura 10. Vista nord-ovest.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena  
Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





**Figura 11. Vista nord-ovest.**



**Figura 12. Vista sud-ovest.**

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 13. Vista sud-ovest.



Figura 14. Vista area scoperta sud.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena  
Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



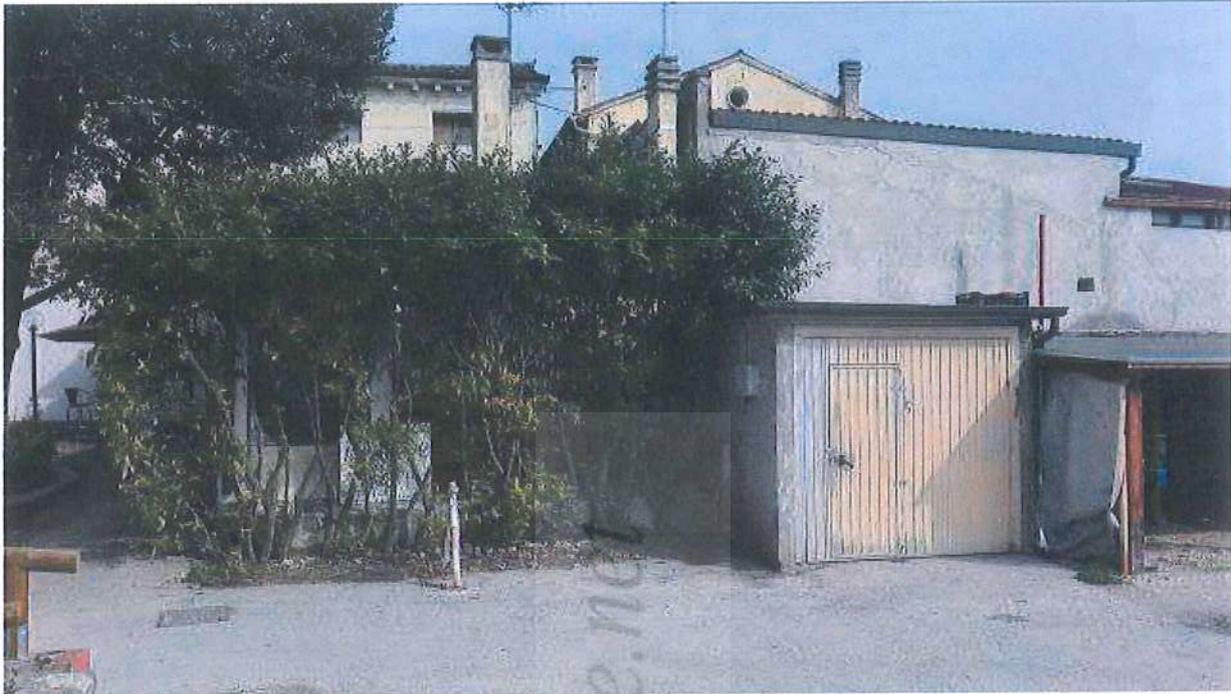


Figura 15. Vista sud.



Figura 16. Vista area scoperta sud.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 17. Vista area scoperta sud.



Figura 18. Vista sud.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena  
Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 19. Vista sud.



Figura 20. Area scoperta sud.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 21. Vista nord.



Figura 22. Vista area scoperta nord.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena  
Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 23. Vista intercapedine est tra edifici (sx) e area scoperta ovest.



Figura 24. Cucina.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 25. Sala.



Figura 26. Bar.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena  
Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 27. Bar.



Figura 28. Sala-ingresso.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



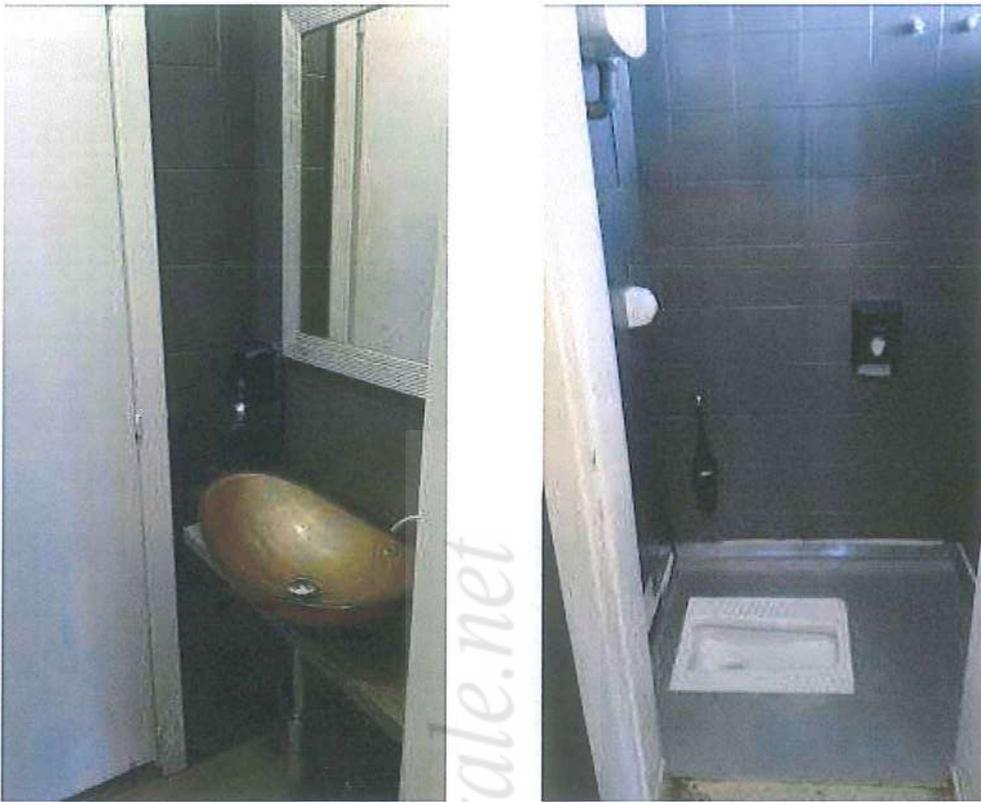


Figura 29. Anti e w.c..



Figura 30. Anti e w.c..

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 31. Accessori.



Figura 32. Accessori.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 33. Accessori.



Figura 34. Ingresso e scale.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





**Figura 35. Locali abitazione.**



**Figura 36. Locali abitazione.**

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





Figura 37. W.c. abitazione.



Figura 38. Macchie di muffe ed umidità.

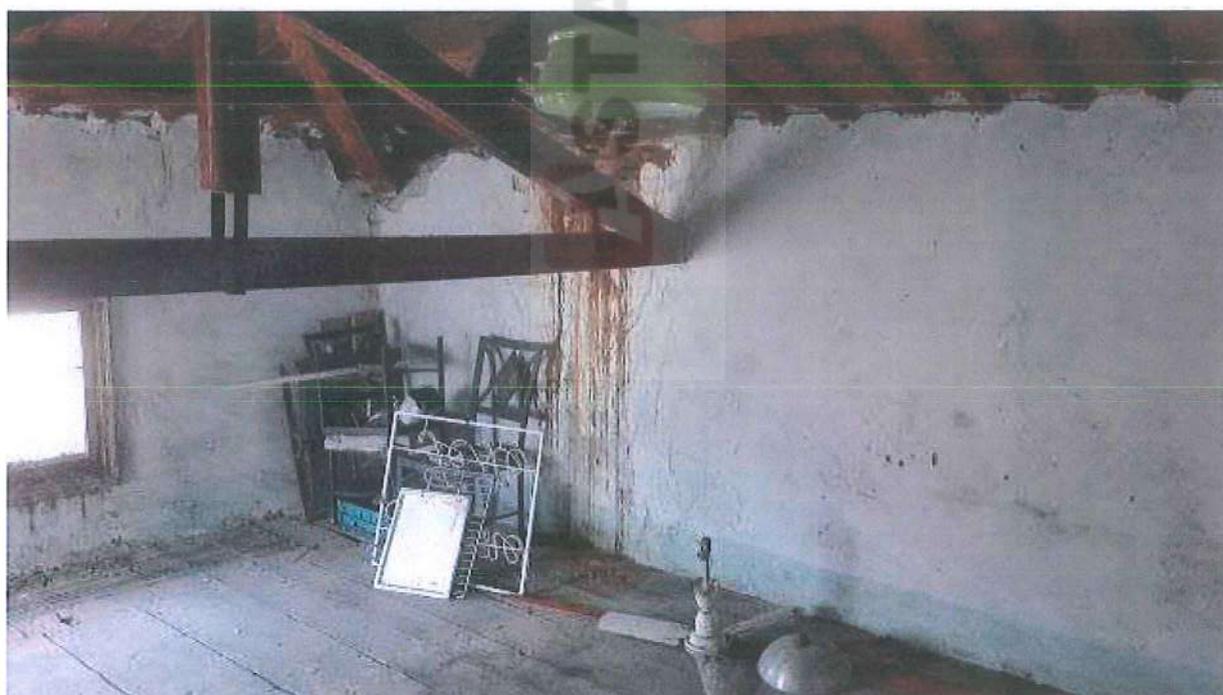


Figura 39. Soffitta.





Figura 40. Soffitta.



Figura 41. Soffitta.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Faintinato



#### 4.4 Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Da quanto è stato possibile evincere dai sopralluoghi eseguiti e dalle limitate informazioni riscontrabili sul posto, non è possibile asserire se gli impianti siano rispettosi delle attuali normative tecniche vigenti o se abbiano subito manomissioni successivamente alla loro realizzazione; attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

#### 4.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente buone per la zona bar-trattoria, discrete per gli accessori del bar-trattoria, e scarse per l'abitazione; non si ravvisa la necessità di interventi manutentivi urgenti, in quanto la copertura dell'abitazione, che evidentemente presentava delle carenze strutturali, è già stata puntellata (vedasi foto), ma si segnala in ogni caso al piano secondo la presenza di segni di infiltrazioni dal tetto e dalle murature, crepe di vario tipo, segni di umidità, anche di risalita, e di muffe, diffusamente nei locali in stato di manutenzione peggiore.

#### 4.6 Certificazione energetica

In allegato all'atto di provenienza dei beni si è riscontrata la presenza degli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) degli immobili; le due unità imm.rri risultano entrambe classificate in classe G.

### 5. STORIA CATASTALE

#### 5.1 Dati catastali attuali

I beni oggetto di pignoramento, così come riportato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, sono identificati come segue:

Comune di Vicenza – C.F., foglio 31, particella 84, sub. 2 (C1), classe 9, 142 m<sup>2</sup>, rendita Euro 1.855,42, STRADA DEL TORMENO n. 269 piano: T

Comune di Vicenza – C.F., foglio 31, particella 84, sub. 3 (A3), classe 6, 4,5 vani, rendita Euro 418,33, STRADA DEL TORMENO n. 269 piano: T-1-2

Comune di Vicenza – C.T., foglio 31, particella 313, sup. 33 m<sup>2</sup>, area rurale

il tutto catastalmente intestato a:

--- nato a Vicenza il ---, c.f. ---.

#### 5.2 Variazioni storiche

**Comune di Vicenza – C.F., foglio 31, particella 84, sub. 2 (C1)**

Dati derivanti da:

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

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- VARIAZIONE del 10/09/2013 protocollo n. VI0193858 in atti dal 10/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 99156.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/04/2004 protocollo n. VI0102158 in atti dal 26/04/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6942.1/2004)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- VARIAZIONE del 20/05/1991 in atti dal 18/11/1992 ALTRE VAR, (n. 3344/1991)
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/02/1987 in atti dal 02/12/1991 (n. 1489A/1987)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Comune di Vicenza – C.F., foglio 31, particella 84, sub. 3 (A3)**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE del 10/09/2013 protocollo n. VI0193859 in atti dal 10/09/2013 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 99158.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/04/2004 protocollo n. VI0102159 in atti dal 26/04/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6943.1/2004)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 25/02/1987 in atti dal 02/12/1991 (n. 1489A/1987)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Comune di Vicenza – C.T., foglio 31, particella 313 (ex p.lla 182)**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 27/05/2013 protocollo n. VI0121780 in atti dal 27/05/2013 (n. 5102.1/2013) - Annotazioni di stadio: rettifica della destinazione propedeutica alla costituzione del catasto fabbricato
- FRAZIONAMENTO del 30/10/2009 protocollo n. VI0352797 in atti dal 30/10/2009 presentato il 30/10/2009 (n. 352797.1/2009) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 31 particella 182 - foglio 31 particella 199 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 31 particella 84 - foglio 31 particella 310 - foglio 31 particella 311 - foglio 31 particella 312 - foglio 31 particella 314 - foglio 31 particella 315 - foglio 31 particella 316 - foglio 31 particella 317 - foglio 31 particella 318 - foglio 31 particella 244 - foglio 31 particella 319
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/05/2007 protocollo n. VI0249481 in atti dal 05/06/2007 INC. 224228/07 - CORREZ. SUPERFICIE MAPP. INVERTITA (n. 224228.1/2007) - Annotazioni sup. invertita con il mapp. 199
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/01/1998 protocollo n. 149022 in atti dal 28/06/2000 INC. N.1287/1998 (n. 1287.1/1998) - Annotazioni erroneamente trasferito ad altra ditta -atto di donazione del 22/3/1958 n. 451 di p.g.
- Impianto meccanografico del 31/12/1975

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



**Comune di Vicenza – C.T., foglio 31, particella 84 (ente urbano)**

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 30/10/2009 protocollo n. VI0352797 in atti dal 30/10/2009 presentato il 30/10/2009 (n. 352797.1/2009) - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 31 particella 182 - foglio 31 particella 199 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 31 particella 84 - foglio 31 particella 310 - foglio 31 particella 311 - foglio 31 particella 312 - foglio 31 particella 314 - foglio 31 particella 315 - foglio 31 particella 316 - foglio 31 particella 317 - foglio 31 particella 318 - foglio 31 particella 244 - foglio 31 particella 319; Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune L840 - Sezione - SezUrb - Foglio 31 - Particella 84
- TIPO MAPPALE del 19/08/1987 protocollo n. 158488 in atti dal 13/05/2003 PROT. APPROV.21109/03 - INC. 21659/03 (n. 23538.1/1987)
- Impianto meccanografico del 31/12/1975

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente.

**5.3 Intestatari catastali nel ventennio**

**Comune di Vicenza – C.F., foglio 31, particella 84, sub. 2 (C1) e sub. 3 (A3)**

Situazione degli intestati dal 28/06/2016

--- nato a VICENZA il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 06/07/2005

. con sede in , c.f.

Situazione degli intestati dal 29/08/2002

' nata a ' i, c.f. (

Situazione degli intestati dal 29/06/1996

nato , c.f.

Situazione degli intestati dal 23/02/1988

nata a il , c.f. (proprietà per 10/20)

nato a il , c.f. (proprietà per

10/20)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

nato a il , c.f.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



**Comune di Vicenza – C.T., foglio 31, particella 313 (ex p.lla 182)**

Situazione degli intestati dal 28/06/2016

--- nato a VICENZA il ---, c.f. ---

Situazione degli intestati dal 08/02/2011

. con sede in , c.f.

Situazione degli intestati dal 16/01/1998

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/07/1975

o a . c.f.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/04/1971

nato a il : , c.f. (Usufrutto per 1/2 fino al 18/07/1975)

--- nato a , c.f. (Proprietà per 1/1 fino al 18/07/1975)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 31/12/1975

fino al 20/04/1971

Per maggiori dettagli si rimanda alle visure catastali storiche allegate alla presente.

#### **5.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

I dati catastali (foglio, particella, subalterno) così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti tra loro.

Non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

#### **5.5 Giudizio di regolarità planimetrie "DOCFA"**

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" per modifica/correzione delle planimetrie catastali, valutati in questa sede esclusivamente ai fini di determinare il valore a base d'asta del bene, ammontano a circa € 2.000 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione della pratica di variazione catastale (DOCFA).

Si allegano nel seguito un estratto delle planimetrie catastali degli immobili pignorati e la sovrapposizione tra lo stato attuale (in rosso) e le planimetrie catastali. Inoltre si allegano un estratto della mappa catastale e dell'elaborato planimetrico, per una miglior individuazione dei beni in esame.

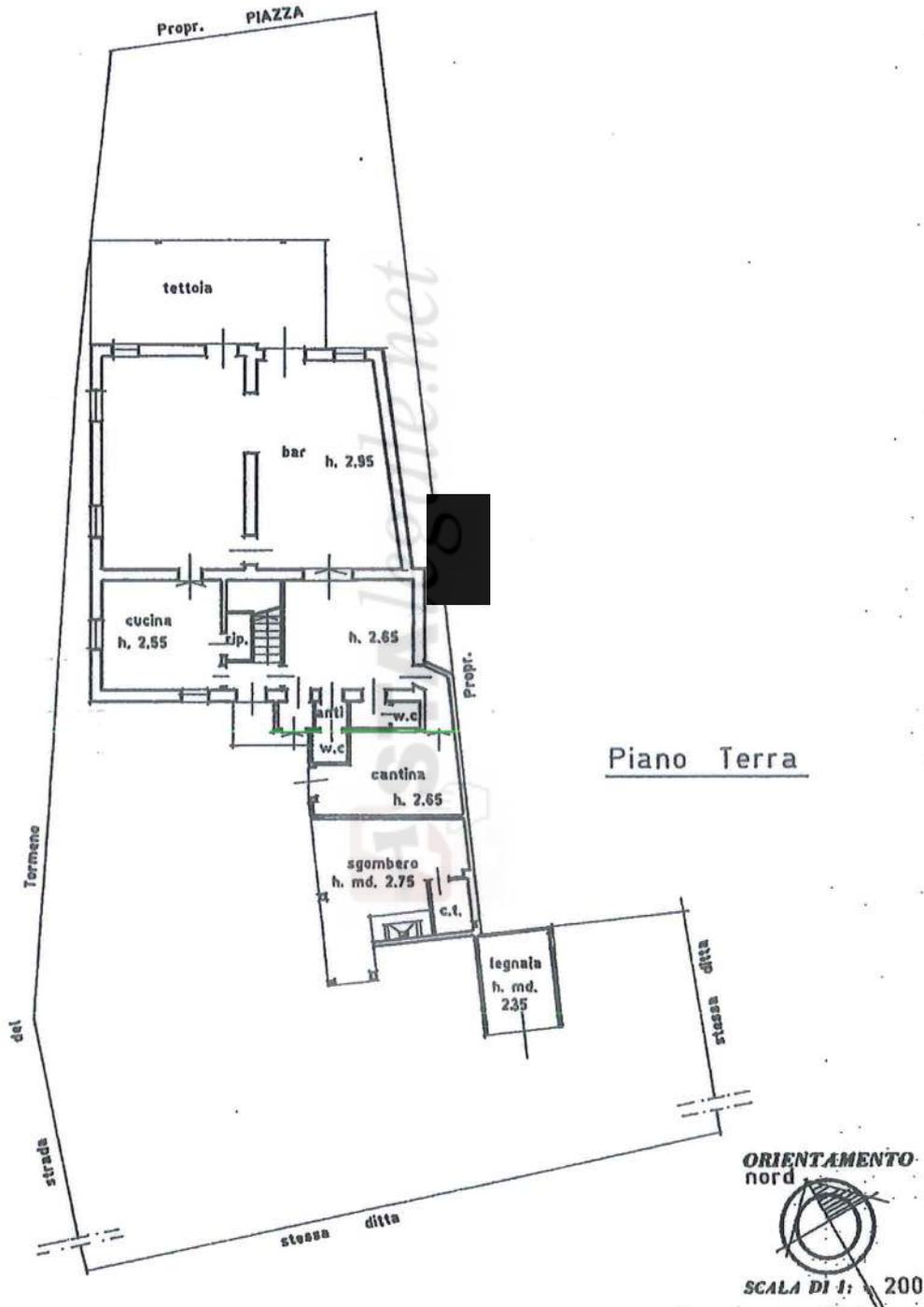


Figura 42. Estratto della planimetria catastale sub. 2 (C1).

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



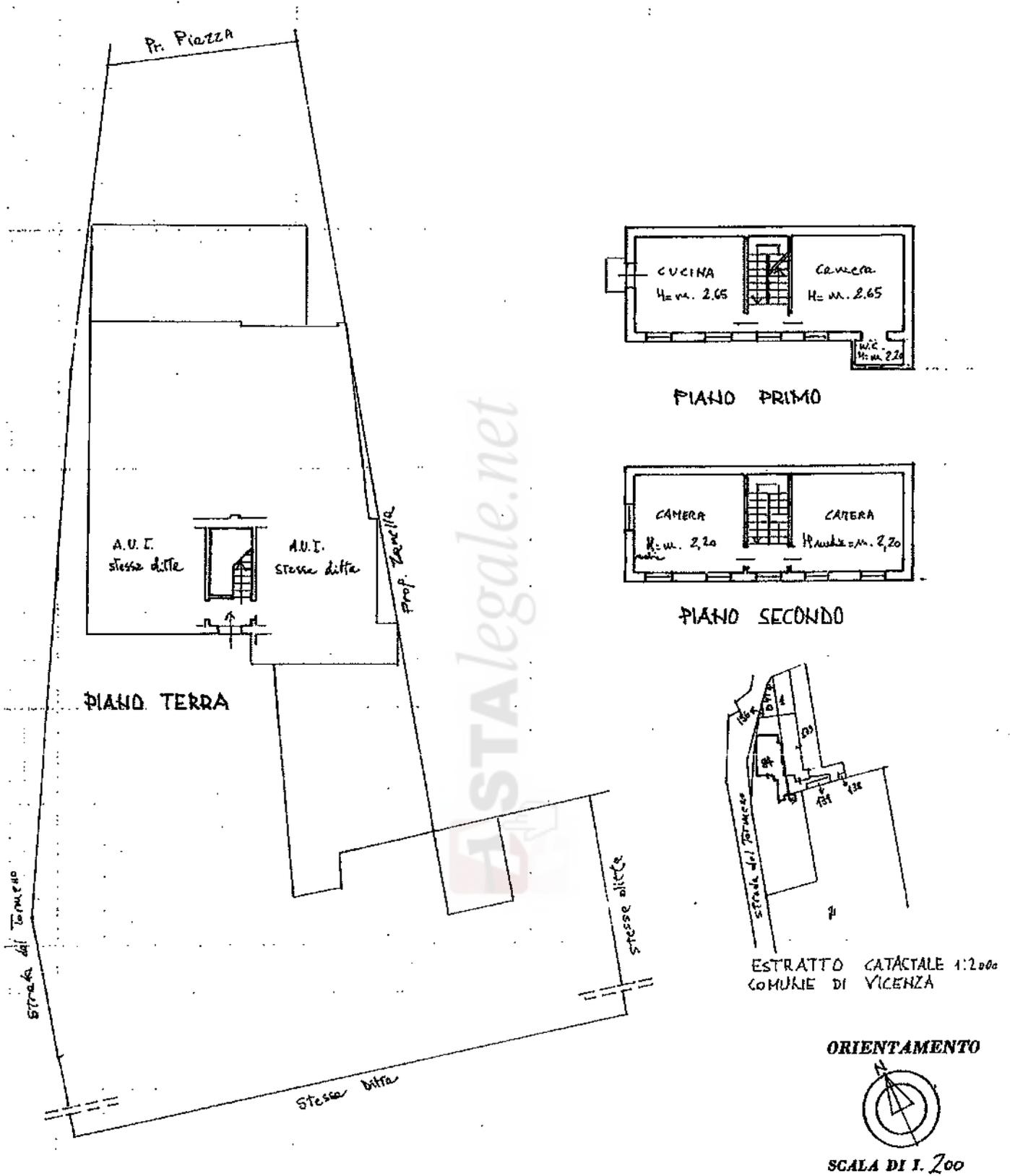


Figura 43. Estratto della planimetria catastale sub. 3 (A3).

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



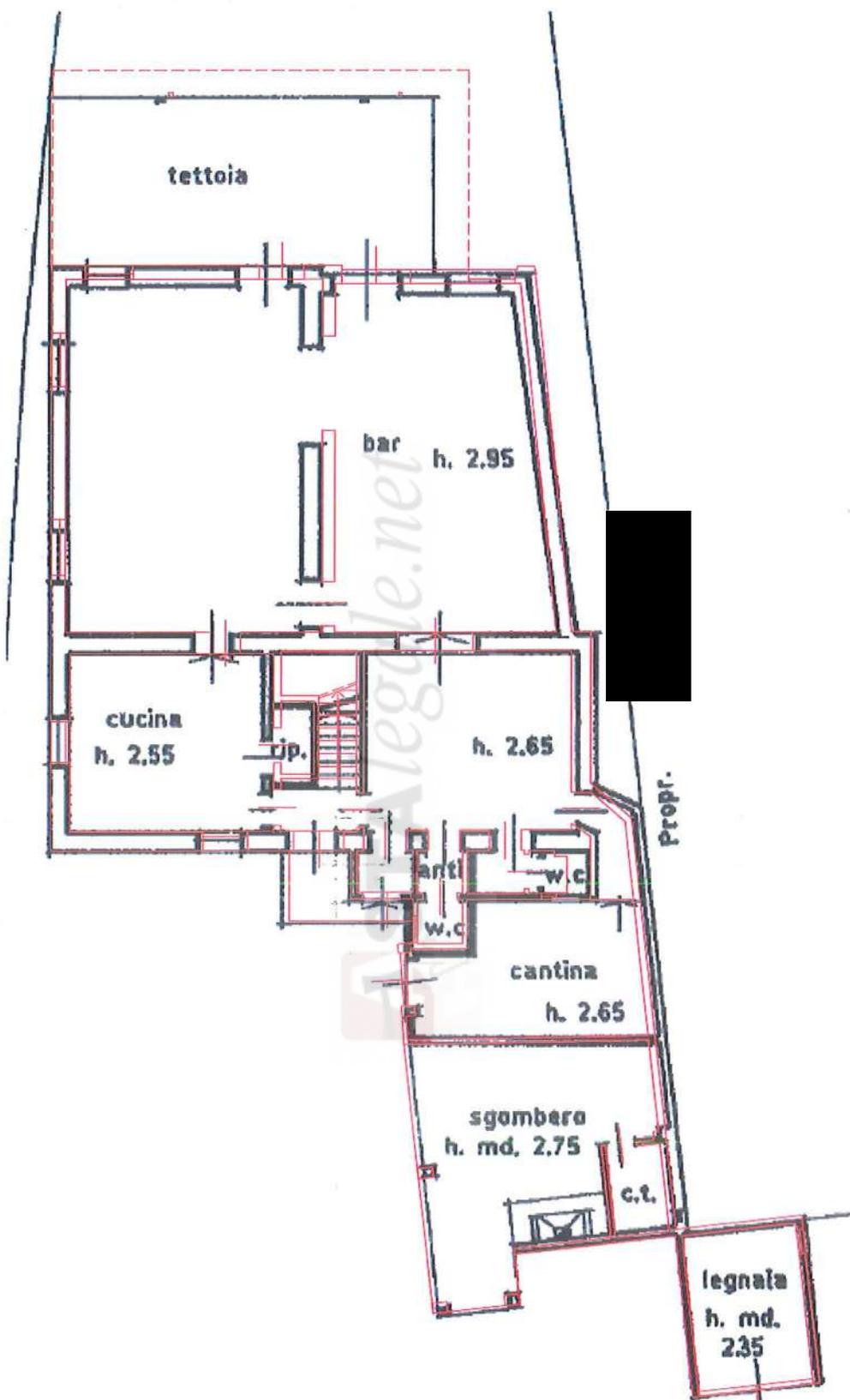
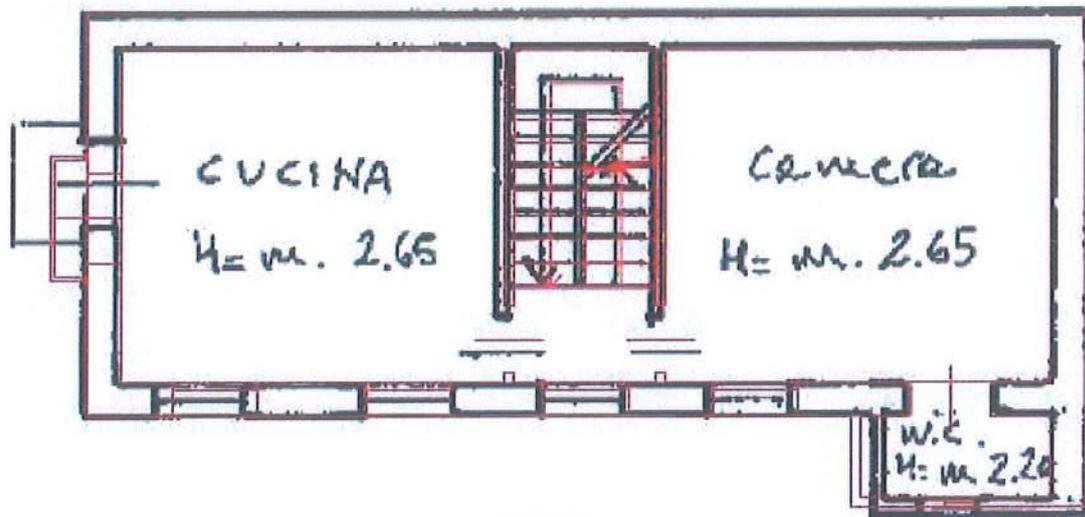


Figura 44. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale – sub. 2 (CI).

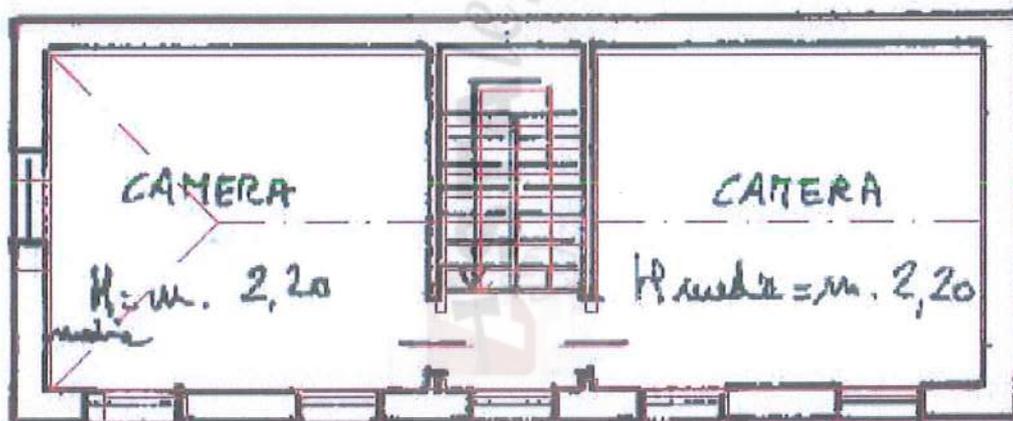
Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato





## PIANO PRIMO



## PIANO SECONDO

Figura 45. Sovrapposizione planimetria catastale – stato attuale – sub. 3 (A3).

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



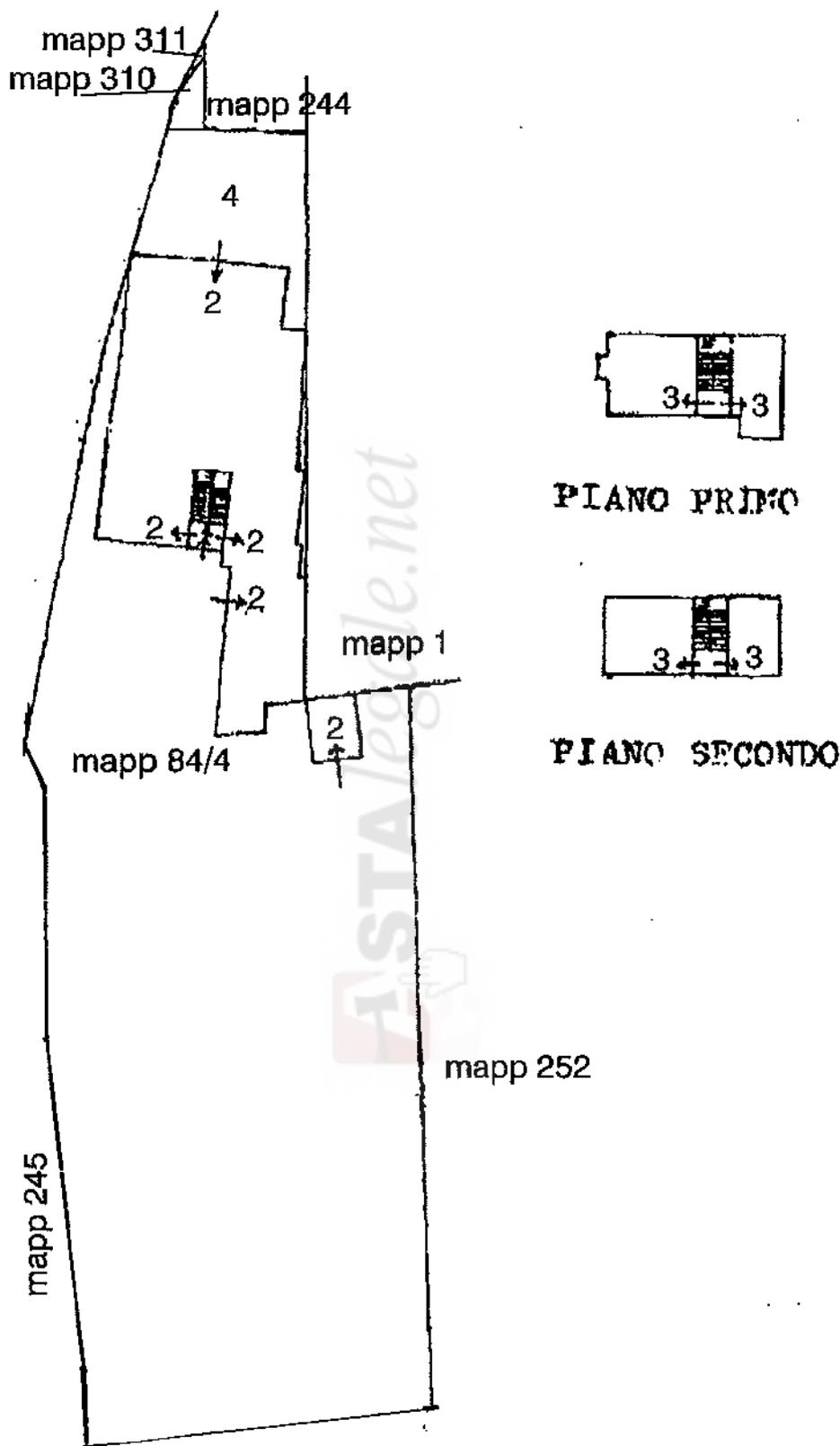


Figura 46. Estratto elaborato planimetrico p.lla 84.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena  
Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



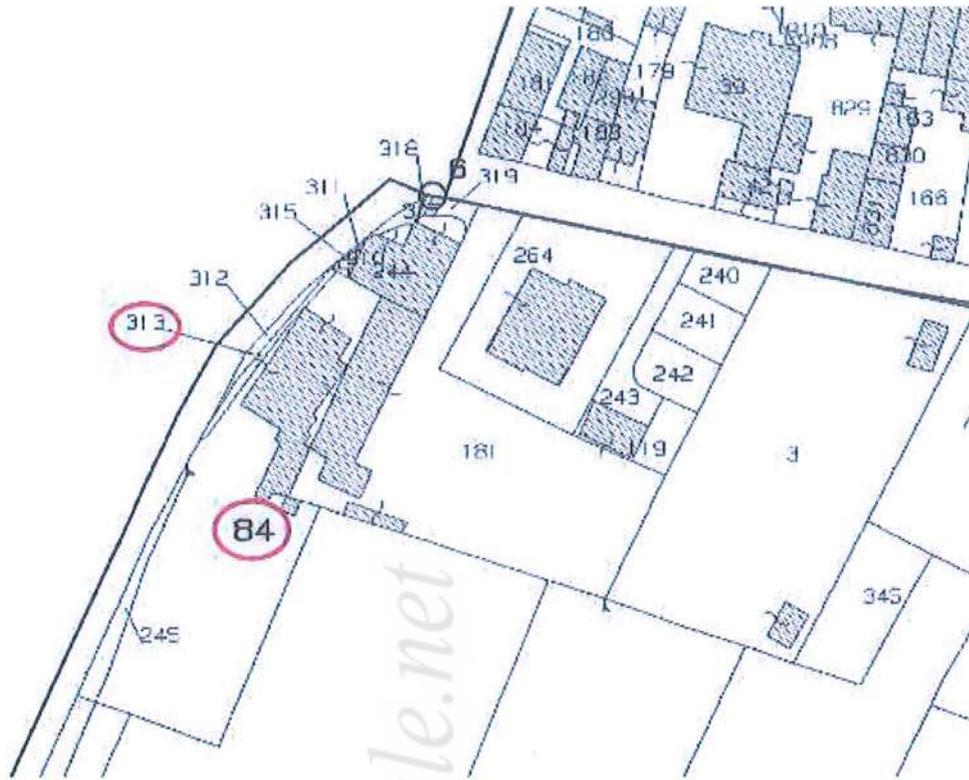


Figura 47. Estratto di mappa catasto terreni attuale.

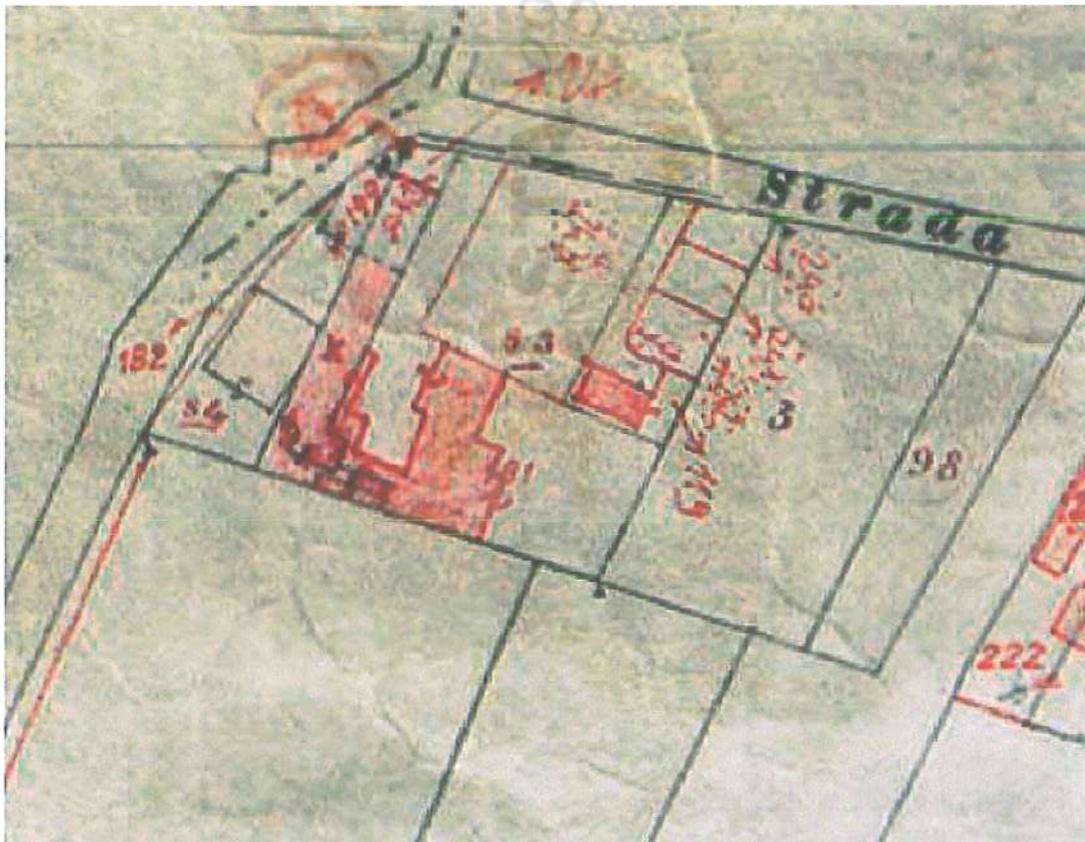


Figura 48. Estratto di mappa catasto terreni prima della digitalizzazione.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



## 5.6 Confini

Beni in Comune di Vicenza (VI) – C.T. foglio 31, p.lla 84 confini N.E.S.O.:  
p.lle n.ri 315, 310, 244, 181, 351, 350, 245, Strada del Tormeno, 313, salvo più precisi.  
Beni in Comune di Vicenza (VI) – C.T. foglio 31, p.lla 313, confini N.E.S.O.:  
p.lle n.ri 312, 315, 310, 84, Strada del Tormeno, 312, salvo più precisi.

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco precedenti proprietari nel ventennio e titoli

**Comune di Vicenza – C.T., foglio 31, particella 313 (ex p.lla 182)**

#### Situazione degli intestati dal 28/06/2016

--- nato a VICENZA il ---, c.f. ---

Titolo:

TRASCRIZIONE del 29/06/2016 - Registro Particolare 8705 Registro Generale 12164, Pubblico ufficiale DAL MASO MICHELE Repertorio 3056/2079 del 28/06/2016, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

#### Situazione degli intestati dal 08/02/2011

con sede in \_\_\_\_\_, c.f.

Titolo:

TRASCRIZIONE del 25/02/2011 - Registro Particolare 2449 Registro Generale 3846, Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI VICENZA Repertorio 27561 del 08/02/2011, ATTO TRA VIVI – PERMUTA

#### Situazione degli intestati antecedente il ventennio

c.f.

Titolo: dalle visure catastali storiche risulta che la p.lla 182 (da cui deriva l'attuale p.lla 313), generata dal frazionamento della p.lla 84, evidentemente per ampliamento stradale, esiste già dall'Impianto meccanografico del 31/12/1975, ma non è stato possibile mediante ricerche ipotecarie risalire al titolo con cui il Comune di Vicenza ne divenne proprietario. Per il proseguo della storia di provenienza del bene p.lla 84 vedasi di seguito.

**Comune di Vicenza – C.F., foglio 31, particella 84, sub. 2 (C1) e sub. 3 (A3)**

#### Situazione degli intestati dal 28/06/2016

--- nato a VICENZA il ---, c.f. ---

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena  
Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Titolo:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2016 - Registro Particolare 8705 Registro Generale 12164, Pubblico ufficiale DAL MASO MICHELE Repertorio 3056/2079 del 28/06/2016, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, Immobili siti in ARCUGNANO (VI), VICENZA (VI)

Situazione degli intestati dal 06/07/2005

con sede in \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

Titolo:

TRASCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 11141 Registro Generale 17743, Pubblico ufficiale MELE ENRICO Repertorio 78122/12096 del 06/07/2005, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Situazione degli intestati dal 29/08/2002

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

Titoli:

TRASCRIZIONE del 29/03/2003 - Registro Particolare 5507 Registro Generale 8055, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 43/689 del 03/03/2003, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 11143 Registro Generale 17745, Pubblico ufficiale MELE ENRICO Repertorio 78122/12096 del 06/07/2005, ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Situazione degli intestati dal 29/06/1996

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_

Titolo:

TRASCRIZIONE del 24/12/1997 - Registro Particolare 14623 Registro Generale 20771, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/650 del 10/11/1997, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Situazione degli intestati dal 23/02/1988

nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ (proprietà per 10/20)

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ (proprietà per

10/20)

Titolo:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/03/1989 - Registro Particolare 3009 Registro Generale 4019, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 48/600 del 23/02/1988, ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 43 di 65



Situazione degli intestati dal 05/03/1971

Trascrizione in data 23/04/71, RG/RP 3863/3182 ATTO DI DIVISIONE IN DATA 05/03/71 N. 20173 REP UMBERTO FERRIGATO DI SCHIO IVI REGISTRATO 25/03/71 AL N. 1716 VOL 173/II CON IL QUALE I SIGNORI E SCIOLGONO LA COMUNIONE SUI BENI RICEVUTI PER SUCCESSIONE ED IN PARTICOLARE VENIVANO ASSEGNATI AL SIGNOR ALTRI BENI IN ARCUGNANO E BENI IN VICENZA SEZ. E FG. 2 MAP. 2 E 84/A F.R. DI TOT HA 2.04.05 RDL 1249.56 VALORE 3.000.000 (FERMO L'USUFRUTTO IN FAVORE )

Situazione degli intestati dal 12/01/1965

Trascrizione in data 13/05/65, RG/RP 3635/3075 SUCCESSIONE DI NATO AD E DECEDUTO (DENUNCIA REGISTRATA A SCHIO AL N. 15 VOL 478) PER TESTAMENTO OLOGRAFO N. 201 REP NOTAIO FERRIGATO REGISTRATO A SCHIO 11/02/65 AL N. 244 VOL 187/I PER LA PROPRIETA' AI FIGLI NATA AD E G NATO AD E USUFRUTTUARIA LA VEDOVA NATA PER ALTRI BENI IN ARCUGNANO E BENI IN VICENZA SEZ. E FG. 2 MAP. 2 E 84/A F.R. DI TOT HA 2.04.05 VALORE 300.000

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità ed epoca di costruzione

A seguito delle ricerche eseguite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, si apprende che per gli immobili in esame sono stati rilasciati i provvedimenti edilizi elencati nel seguito.

- Autorizzazione n. 4729 PG e n. 1019 RP del 04/04/1961 (per sistemazione coperto fabbricato)
- Comunicazione prot. 17817/UT del 07/10/1997 n. 20648/87 PG (per lavori di manutenzione ordinaria su intonaci e grondaie) e successiva lettera di presa d'atto del sindaco in data 11/01/1988
- Autorizzazione n. 15302/89 PG e n. 20225 UT del 21/11/1990 (per manutenzione straordinaria piano terra fabbricato esistente e ricavo di nuovo w.c., centrale termica e cantina)
- Certificato di abitabilità n. 15302/89 PG e n. 20225 UT del 31/05/1991 (per pratica autorizzazione n. 15302/89 PG)
- Concessione edilizia in sanatoria n. 28723/86 PG pratica 6814/CON del 04/06/1987 (per ampliamento unità immobiliare per uso commerciale trattoria-bar, tettoia e altri accessori)

A seguito di tale ultimo provvedimento edilizio non ha più fatto seguito la domanda ed il rilascio del relativo certificato di abitabilità/agibilità, che doveva essere richiesto con separata istanza, come indicato nella concessione edilizia in sanatoria stessa.



## 7.2 Abusi

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

Le difformità riscontrate tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, relativamente ai beni pignorati, sono per quelle più evidenti riportate nei grafici nel seguito (si rimanda in ogni caso alla successiva istanza di sanatoria a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione).

Si segnala inoltre la presenza di alcune tettoie in legno al limite nord della p.lla 351 (adiacente alla p.lla 84) che proseguono anche all'interno del sedime della p.lla 84, porzione per la quale sarà necessaria la rimozione in quanto non risulta autorizzata dalle pratiche edilizie messe a disposizione dell'UT comunale.

Si riportano nel seguito le planimetrie "comparative" con l'evidenziazione delle difformità riscontrate tra lo stato approvato e lo stato attuale (con indicato in rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi ed in nero lo stato approvato), e copia delle piante dello stato approvato.

Si segnala che tali planimetrie e sovrapposizioni non sono presenti per l'unità residenziale in quanto non vi sono elaborati progettuali per tali piani dato che l'edificio è di epoca remota, almeno ante 1935.



Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato

Pagina 45 di 65



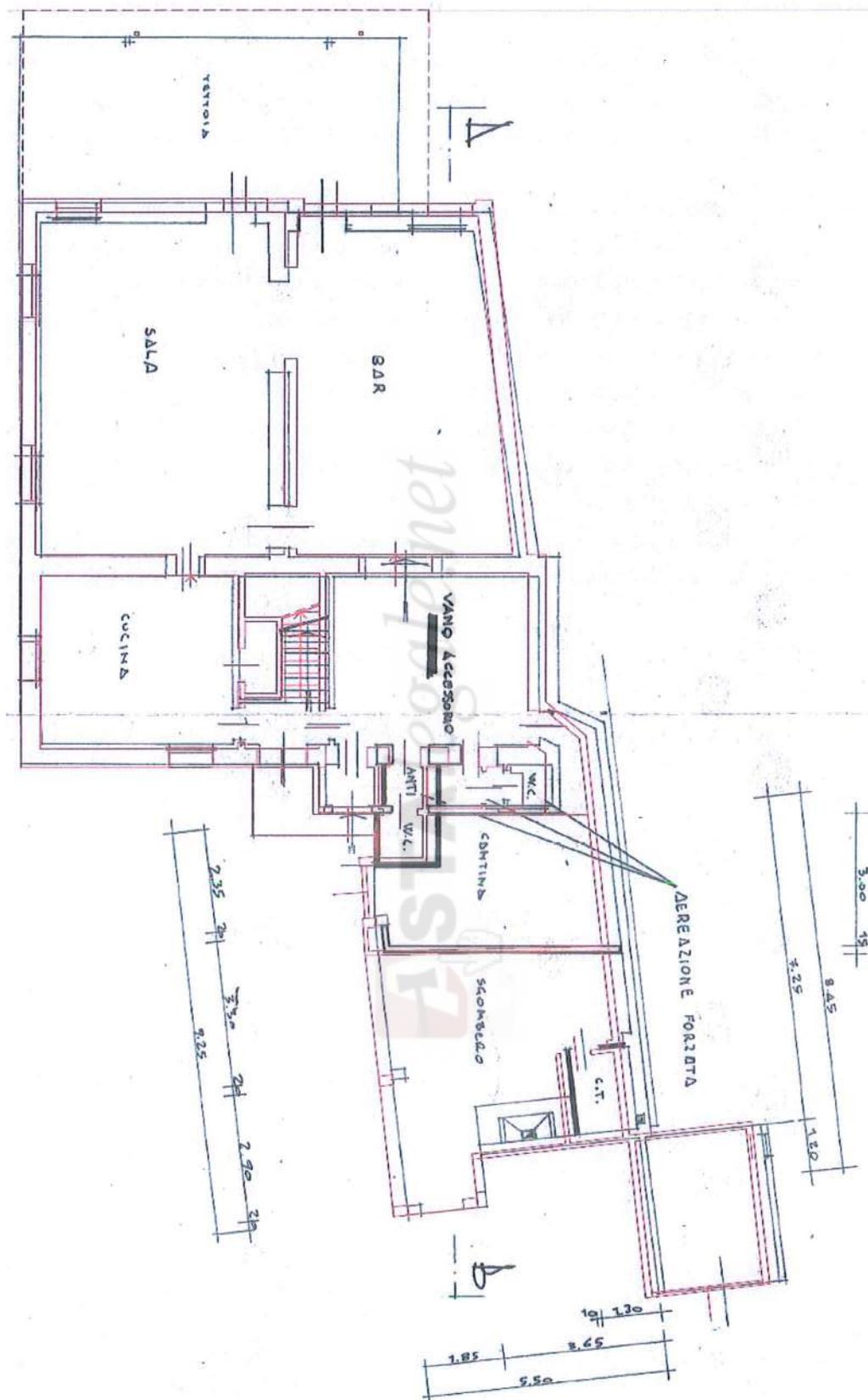


Figura 49. Comparazione stato attuale – stato approvato – sub. 2 (C1).

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena  
Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



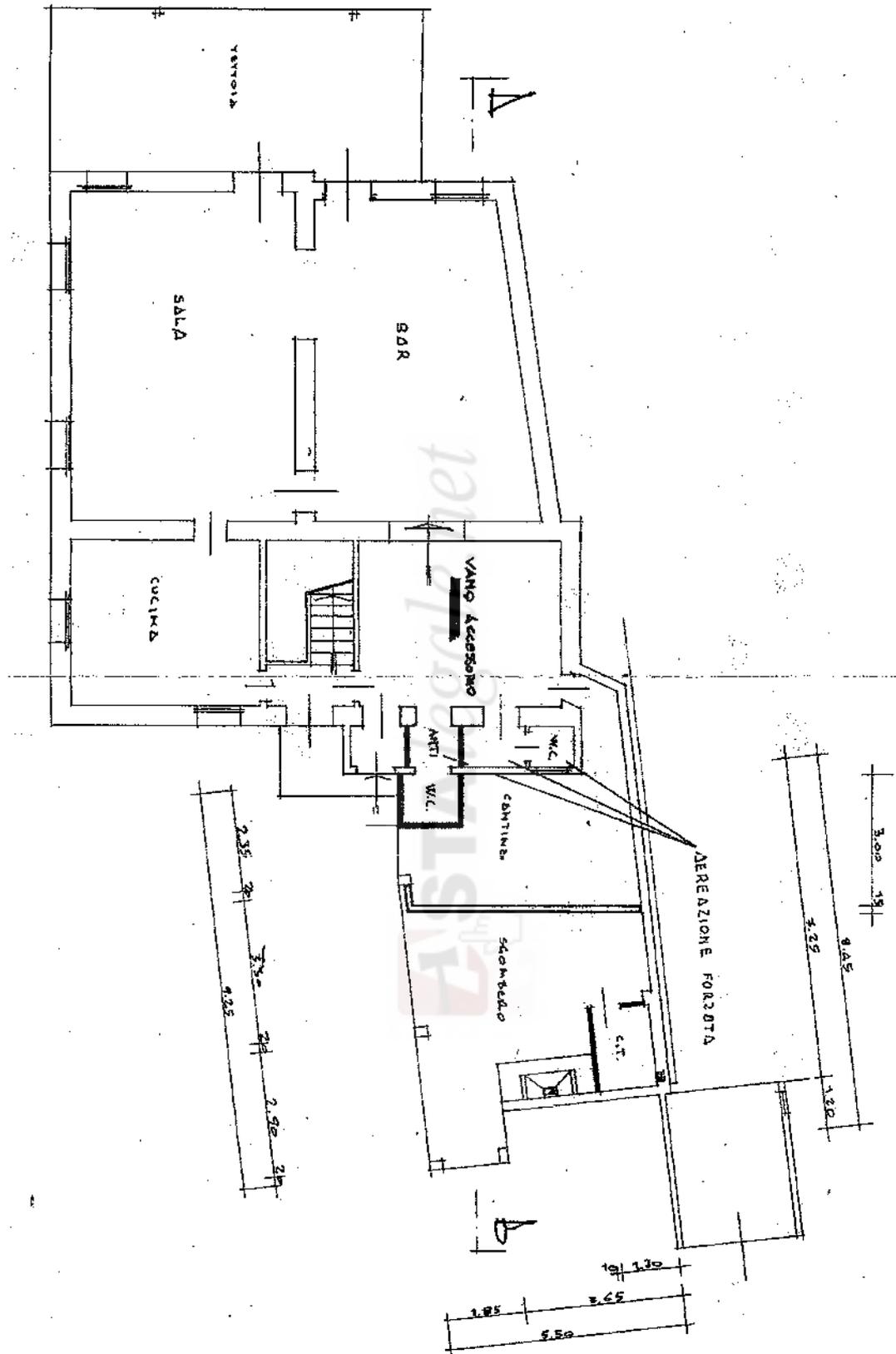


Figura 50. Pianta stato approvato - sub. 2 (C1).

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



### 7.3 Sanabilità e costi

Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati, le difformità evidenziate possono essere sanabili e/o regolarizzabili, per quanto applicabili, ai sensi degli art. 36 e/o 37 del DPR n. 360/2001, mediante permesso in sanatoria "se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda", e/o ai sensi dell'art. 34 del DPR n. 380/2001, quando la demolizione della parte difforme non sanabile ai sensi degli art. 36-37 citati non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico comunale applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, e/o eventualmente con opere di rimessa in pristino, ove necessario (come ad esempio per il manufatto esterno in legno in prossimità dell'angolo n-o della p.lla 351 confinante).

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all'Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 360/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all'interno dell'Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l'esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione, a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni pignorati (con rilievo e restituzione grafica dell'immobile) per la regolarizzazione edilizio-urbanistica ed istanza di eventuali nuovi certificati di agibilità, ove necessario.

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, costi per rimessa in pristino, stimato in questa sede "in via preliminare e di massima", esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, possono essere indicati dell'ordine di circa € 8.000.

I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato, come pure gli oneri e costi per le eventuali opere di rimozione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

### 7.4 Certificato di destinazione urbanistica

Come richiesto dal quesito, è stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

Dal punto di vista urbanistico, in base al Piano degli Interventi comunale, i beni sono così classificati:

- p.lla 313 del foglio 31: ZTO "A" tessuti e borghi storici A2 P16
- p.lla 84 del foglio 31: parte ZTO "A" tessuti e borghi storici A2 P16, parte ZTO Fc spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, esistente e parte ZTO Fd servizi a supporto della viabilità, esistente.

Si evidenzia che gran parte dell'area scoperta della p.lla 84 posta a sud del fabbricato principale ricade in zona vincolata alla realizzazione spazi e servizi pubblici (con destinazione a parco e parcheggi per viabilità);

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



inoltre, si sottolinea che nel PI vigente a sud di tale zona vincolata è presente una viabilità di progetto per una nuova arteria stradale, che nella Variante al PI adottata con Delibera C.C. n. 10 del 15.03.2018 tale viabilità di progetto è stata stralciata, ma sono rimasti tali i vincoli imposti per le zone a parco ed a supporto della viabilità esistente gravanti sull'area scoperta della p.lla 84. Per una migliore lettura di quanto sopra si allega nel seguito l'estratto del PI vigente e del PI adottato, segnalando che la versione definitiva del PI sarà quella approvata dopo il periodo c.d. di "salvaguardia".



**Figura 51. Estratto del PI vigente.**



**Figura 52. Estratto del PI adottato in data 15.03.2018.**

Si rimanda al CDU allegato alla presente per maggiori dettagli.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



## 8. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 8.1 Possesso

L'immobile allo stato attuale risulta occupato come indicato nel seguito:

- foglio 31, p.lla 84, sub. 2 (C1): occupato dalla ditta ' ' con sede legale in Vicenza (VI), codice fiscale, P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Vicenza;
- foglio 31, p.lla 84, sub. 3 (A3): immobile "formalmente" libero, anche se "di fatto" nelle disponibilità dell'occupante del sub. 2 (C1);
- foglio 31, p.lla 84, sub. 4 (b.c.n.c. - area scoperta comune ai sub. 2 e 3): in parte destinato a parcheggio ed area di manovra a servizio del bar-trattoria, come indicato nella planimetria allegata al contratto di affitto d'azienda di cui al p.to successivo, quindi nelle disponibilità dell'occupante del sub. 2 (C1); tra l'altro gravata da "passaggio carraio e pedonale a favore di terzi" ("servitù di fatto", n.d.r.), come indicato nella planimetria stessa – si rimanda agli allegati per i dettagli;
- foglio 31, p.lla 313: immobile "formalmente" libero, anche se "di fatto" nelle disponibilità dell'occupante del sub. 2 (C1).

Titolo di occupazione: per sub. 2 (C1), "Contratto di affitto di ramo d'azienda" N. 1.387 Rep. N. 1.037 Racc. dott. Fabrizio Diliberto, notaio in Arzignano, del 20/09/2018, registrato a Valdagno il 04/10/2018 al n. 8214 Serie IT, Iscritto al Registro Imprese di Vicenza il 16/10/2018 n. prot. 90713 del 16/10/2018 (vedasi allegati per maggiori dettagli). Si allega visura camerale della ditta occupante l'immobile.

In particolare, con riferimento al Contratto di affitto di ramo d'azienda, si precisa che viene indicato quanto segue:

- *"L'immobile risulta a disposizione della parte affittante in forza di contratto di comodato sottoscritto in data 20 settembre 2018"*, ma, come si evince da quanto indicato nel seguito dall'Agenzia Entrate, non è stato poi registrato
- *"L'area destinata a parcheggio risulta contornata in colore rosso e che l'area colorata in verde è destinata a passaggio carraio e pedonale a favore di terzi e deve pertanto essere tenuta libera da persone e cose"*
- *"La durata del contratto è fissata dal 20 (venti) settembre 2018 (duemiladiciotto) al 19 (diciannove) settembre 2019 (duemiladiciannove) e pertanto di un anno"*
- *"La durata del contratto si intenderà tacitamente rinnovata per un ugual periodo ad ogni scadenza qualora non intervenga disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. da parte di una delle parti, inviata con preavviso di almeno 180 (centottanta) giorni"*
- *"Il canone annuo di affitto sarà pari ad euro 15.600,00 (quindicimilaseicento virgola zero zero), oltre I.V.A., suddivisi in n. 12 (dodici) rate mensili anticipate di euro 1.300,00 (milletrecento virgola zero zero) ciascuna, oltre I.V.A., da versare entro il giorno venti di ogni mese, mediante modalità conformi alla normativa antiriciclaggio. Ai fini fiscali si precisa che del canone suddetto euro 700,00 (settecento*

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



virgola zero zero) sono da imputare all'immobile ed euro 600,00 (seicento virgola zero zero) al rimanente complesso di beni facenti parte del ramo d'azienda"

- "E' assolutamente vietata ogni forma di subaffitto, comodato o cessione della gestione di tutto o di parte del ramo d'azienda in oggetto, così come la cessione o il trasferimento a qualunque titolo del contratto, o di modificare l'uso a cui i locali sono destinati"

Il Contratto di affitto di ramo d'azienda è stato registrato in data posteriore al pignoramento, quindi non è opponibile alla procedura.

Si allega nel seguito un estratto della planimetria allegata al contratto che evidenzia le aree scoperte concesse in uso e la zona soggetta alla servitù di passaggio citata nel contratto stesso.

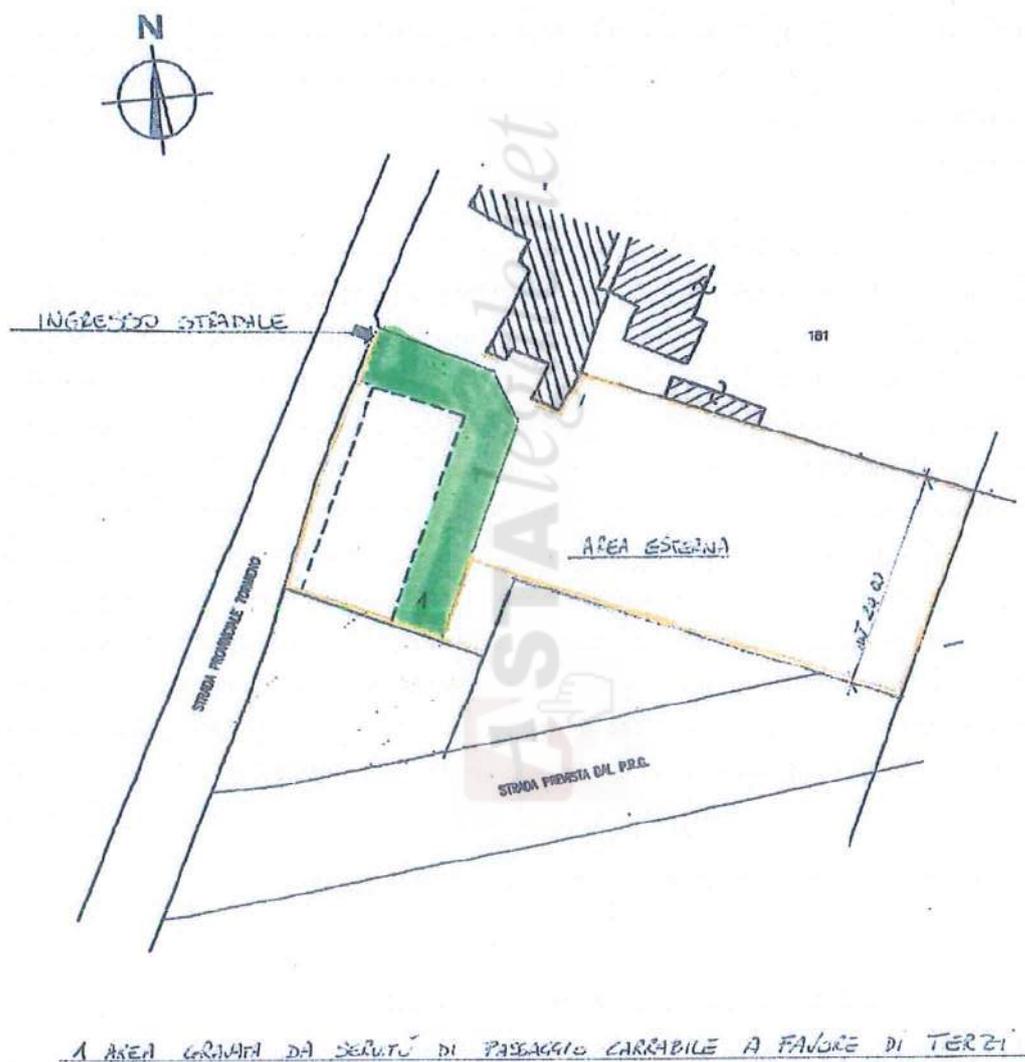


Figura 53.

Si è inoltre avanzata istanza presso l'Agazia delle Entrate, al fine di sapere se vi fossero dei contratti registrati presso la stessa relativi agli immobili pignorati, la quale ha dato l'esito che segue (vedasi allegati).

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



*"Direzione Provinciale di Vicenza  
Ufficio Territoriale di Vicenza*

*Alla cortese attenzione dell'ingegnere  
Sergio Fantinato  
sergio.fantinato@ingpec.eu*

*Oggetto: verifica esistenza contratti di locazione/comodati  
Esecuzione Immobiliare n. 281/2017  
--- C.F. ---*

*C.F. .*

*Buongiorno,  
in relazione alla richiesta di verifica sull'esistenza di contratti di locazione e/o comodati registrati a nome dei soggetti indicati e riguardanti gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, si comunica esito negativo.  
Cordiali saluti".*

Vedasi relativa richiesta e risposta ricevuta allegate.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi in forza di contratto d'affitto d'azienda, nella quale sia appunto ricompreso l'immobile pignorato (come nel caso in esame), il Giudice chiede che l'esperto determini la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode.

A tale fine sondato il mercato locale relativamente ai canoni applicati per immobili commerciali, si sono riscontrati dei valori medi per immobili offerti nel mercato dell'ordine di circa 6÷8 €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale. Considerato che per il caso in esame la superficie commerciale dei locali adibiti ad attività di bar, trattoria ed accessori è pari a circa 190 m<sup>2</sup>, considerato che in fase di trattativa si possono avere oscillazioni in riduzione di tale prezzo di offerta, e considerati i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di un canone in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, si può indicare che la quota del canone d'affitto d'azienda da imputare all'immobile e che il conduttore dovrà versare al custode è dell'ordine di 700÷750 €/mese, oltre I.V.A..

## **9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

I beni immobili oggetto di pignoramento, non risultano facenti parte di un edificio condominiale.





“CONCLUSIONI: ACCERTATI I PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 2901 C.C. DISPORSI LA REVOCATORIA DEGLI ATTI DESCRITTI IN NARRATIVA, DICHIARANDO QUINDI INEFFICACI TUTTI GLI ATTI IN OGGETTO E QUINDI:- CONTRATTO PRELIMINARE E DI COMPRAVENDITA TRA --- DEL 1.03.2016 NOTAIO DAL MASO REP. 2498/1686, TRASCRITTO IL 2.03.2016 RP 2728 RG 3762; CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28.06.2016 N. 3056 RACC 2079 TRA

E --- TRASCRITTO IL 29 .06.2016 RP 8705 RG 12164;- ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO NAZARI 21.07.20 16 REP. 5767 4209 RACC. TRA --- E TRASCRITTO IL 12.08.2016 RG 16066 RP 11500; CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA 20.04.2017 REP. 4400 NOTAIO DAL MASO TRASCRITTO 21.04.2017 AI NN. 8010 RG E 5651 RP TRA --- E

CONTRATTO PRELIMINARE 7.12.2016 REP. 3722 NOTAIO DAL MASO TRASCRITTO IL 9.12.2016 AI NN. 22899 RG E 16345 RP TRA --- E

. In data 27/03/2019, l'esperto ha provveduto ad accedere alla Cancelleria del Ruolo del Tribunale di Vicenza ed il funzionario addetto ha riferito che "alla domanda è stato assegnato il numero RG 4781/2017 e che la prossima udienza è stata rinviata al 03/03/2020 per precisazioni delle conclusioni delle parti;

- d. occupazione di terzi di parte degli immobili pignorati in base a “Contratto di affitto di ramo d'azienda” N. 1.387 Rep. N. 1.037 Racc. dott. Fabrizio Diliberto, notaio in Arzignano, del 20/09/2018 (vedasi relativo paragrafo per maggiori dettagli);
- e. “passaggio carraio e pedonale a favore di terzi” (“servitù di fatto”, n.d.r.), come indicato nella planimetria allegata al Contratto di affitto di ramo d'azienda di cui sopra, gravante sul sub. 4 della p.lla 84 (b.c.n.c. - area scoperta comune ai sub. 2 e 3);

Nessun altro particolare onere o vincolo a carico dell'acquirente risultante dalle “visure ipotecarie” sui beni pignorati, salvo quelli elencati nei paragrafi successivi, oltre alle spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia, ai costi di rimessa in pristino.

La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario; il cui costo sarà detratto nella determinazione del prezzo a base d'asta, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

### 9.3 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (note al 01/04/2019)

Si elencano nel seguito le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni colpiti al pignoramento immobiliare.

- ISCRIZIONE del 13/07/2005 - Registro Particolare 4216 Registro Generale 17746, Pubblico ufficiale MELE ENRICO Repertorio 78123/12097 del 06/07/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Documenti successivi correlati: Annotazione n. 3857 del 20/11/2008 (PROROGA DELLA DURATA), Annotazione n. 1621 del 03/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI), Immobili siti Comune di Vicenza, CF foglio 31, p.lla 84, sub.



- 2-3, CT foglio 31 p.lla 84, oltre ad altri; a favore di \_\_\_\_\_, Sede \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, Sede \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1
- TRASCRIZIONE del 09/03/2016 - Registro Particolare 3045 Registro Generale 4211, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 9173/2016 del 26/02/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 8129 del 13/06/2017, Immobili siti Comune di Vicenza, CF foglio 31, p.lla 84, sub. 2-3, CT foglio 31 p.lla 313, oltre ad altri; a favore di \_\_\_\_\_ Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, Sesso \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_ (VI), Codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1
  - ISCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 1221 Registro Generale 7445, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1190/2016 del 13/04/2016, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Documenti successivi correlati: Annotazione n. 185 del 27/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI), Annotazione n. 2556 del 09/07/2018 (RESTRIZIONE DI BENI), Immobili siti Comune di Vicenza, CF foglio 31, p.lla 84, sub. 2-3, CT foglio 31 p.lla 313, oltre ad altri; a favore di \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_ (VI), Codice fiscale \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, Sede \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 - Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 27/01/2017 Servizio di P.I. di VICENZA, Registro particolare n. 185 Registro generale n. 1759, Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI, ANNOTAZIONE presentata il 09/07/2018 Servizio di P.I. di VICENZA, Registro particolare n. 2556 Registro generale n. 14914, Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
  - TRASCRIZIONE del 08/05/2017 - Registro Particolare 6251 Registro Generale 8911, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3544/2017 del 20/04/2017, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Annotazione n. 2694 del 19/07/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI), Immobili siti Comune di Vicenza, CF foglio 31, p.lla 84, sub. 2-3, CT foglio 31 p.lla 313, oltre ad altri; a favore di \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_ contro ---, Nato il --- a \_\_\_\_\_ Sesso \_\_\_\_\_, Codice fiscale ---, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1 - Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 19/07/2018 Servizio di P.I. di VICENZA, Registro particolare n. 2694 Registro generale n. 15743, Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI
  - Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/06/2017 - Registro Particolare 8129 Registro Generale 11573, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 9173 del 26/02/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3045 del 2016, Immobili siti Comune di Vicenza, CF foglio 31, p.lla 84, sub. 2-3, CT foglio 31 p.lla 313, oltre ad altri; a favore di \_\_\_\_\_), Nato il \_\_\_\_\_

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Sesso , Codice fiscale contro , Sede  
, Codice fiscale ar il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1;  
Sezione D nota: LA PRESENTE RETTIFICA LA PRECEDENTE TRASCRITTA A VICENZA IN  
DATA 09.03 .2016 AI NN. 4211/3045 DOVE I CORRETTI MAPPALI 1226, 1227 E 1229 ERANO  
STATI ERRONEAMENTE INDICATI 1126, 1127 E 1129. FERMO ED INVARIATO IL RESTO. IL  
TITOLO TROVASI ALLEGATO ALLA TRASCRIZIONE 9.03.2016 NN. 4211 /3045

#### **9.4 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Come previsto dalla norme vigenti, dovranno essere cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 9.3.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario tutti gli altri vincoli ed oneri cogenti sugli immobili, tra cui in particolare quelli elencati al paragrafo 9.2.

#### **9.5 Altri vincoli o oneri**

Nessun altro particolare vincolo rilevato oltre a quelli indicati ai paragrafi precedenti.

#### **10. SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

#### **11. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO (USO CIVICO O LIVELLO)**

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo quali censo, livello o uso civico.

#### **12. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale.

Dalle ricerche ipotecarie eseguite, non risultano eventuali altri procedimenti in corso sui beni in esame oltre a quelli sopra citati per i beni pignorati.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



## 13. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 13.1 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 sostitutivo 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;

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, 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 determinare 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.

### 13.2 Stima valore di mercato

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, 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:

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



- 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;

*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:

- 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/terrazzi;
- sono stati definiti i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale 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, risulta pari a quanto riportato nel seguito.

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



Si precisa che per il caso in esame si sono riusciti a reperire dati di immobili "comparabili" ai fini della stima dell'unità residenziale e non per quella commerciale (in quanto non vi sono state compravendite negli ultimi anni in zona per immobili simili); per questa ultima si è fatto quindi riferimento ai valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in esame; si riportano nel seguito tali valori (per immobili commerciali).



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Periferica/SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1000	1300	L			



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Periferica/SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)

Codice zona: D1

Microzona: 0

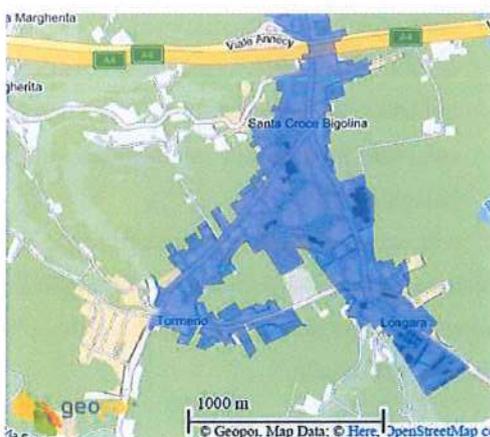
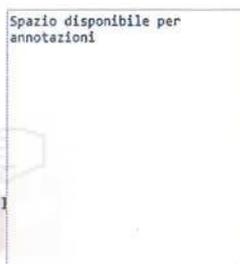
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1000	1300	L	0	0	

Stampa

ASTALEGALE.NET



Legenda

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



La stima con il metodo IVS-MCA dell'unità residenziale (p.lla 84, sub. 3 – A3) ha fornito un valore di 35.000 €, per una superficie commerciale di circa 91 m<sup>2</sup>, pari a circa 385 €/m<sup>2</sup>.

La stima dell'unità commerciale (p.lla 84, sub. 2 – C1), accorpata all'area scoperta di pertinenza comune (p.lla 84, sub. 4 – bcnc), ha fornito un valore di 190.000 €, come da dettaglio riportato nella tabella che segue.

Stima edificio esistente a destinazione commerciale						
Descrizione	Piano	Sl: Sup. lorda (m <sup>2</sup> )	Cd: Coeff. destinaz.	Cv: Coeff. vetustà	Sup. comm.le Sl x Cd (m <sup>2</sup> )	Sup. conv.le Sl x Cd x Cv (m <sup>2</sup> )
sup. principale	terra	156,0	1,00	0,80	156,00	124,80
sup. cantina	terra	18,0	0,60	0,50	10,80	5,40
sup. sgombero, c.t., legnaia	terra	38,8	0,50	0,50	19,40	9,70
sup. tettoia	terra	20,0	0,20	0,50	4,00	2,00
area esterna 1	terra	232,8	0,04	1,00	9,31	9,31
area esterna 2	terra	718,4	0,02	1,00	14,37	14,37
<b>Totale (m<sup>2</sup>)</b>					<b>213,88</b>	<b>165,58</b>
<b>Valore totale (€)</b>						<b>€ 190.417,00</b>
<b>Valore totale arrotondato (€)</b>						<b>€ 190.000,00</b>

La stima della p.lla 313 del foglio 31, considerata la sua esigua superficie, e la marginalità rispetto ai rimanenti immobili, può essere valutata assumendo un valore unitario di circa 45 €/m<sup>2</sup>, per un valore totale di 1.500 €.

Complessivamente si ha quindi che la stima dell'insieme dei beni in esame è pari a 226.500 €.

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 2.000
- costi per la regolarizzazione edilizia e rimessa in pristino: € 8.000
- stato di possesso: ---
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: ---

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici).

Ora considerato:

- 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;

Giudice: Dott.ssa Campanati Elena

Esperto incaricato: Ing. Sergio Fantinato



## 15.2 Residenza del debitore

Dalle dichiarazioni dell'Ufficio Servizi Demografici del Comune di ---, si è appreso che l'esecutato risulta residente in --- (--), Via ---, ---.

## 15.3 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dall'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO, del Registro degli Atti di Matrimonio del comune di --- risulta che l'esecutato è coniugato dal ---, e con atto del ---, notaio dott. Novello del distretto Vicenza e Bassano del Grappa, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## 16. LOTTI

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 raggruppati in un unico lotto di vendita.

## 17. OSSERVAZIONI FINALI

Si sottolineano gli "Oneri e vincoli a carico dell'acquirente" elencati al paragrafo 9.2.

Si segnala inoltre quanto segue.

1. Esiste a carico dell'esecutato altro pignoramento: TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2014 - Registro Particolare 11520 Registro Generale 15285 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9359 del 26/09/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in ARCUGNANO (VI), diversi da quelli in esame nella presente.
2. Risulta trascritta domanda giudiziale in data 16.06.2017 a favore di \_\_\_\_\_ ed a carico dell'odierno esecutato, volta alla revocatoria degli atti relativi ai beni in esame.
3. Mancano le trascrizioni delle accettazioni di eredità in morte di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (passaggi intermedi).
4. Con riguardo ai beni identificati al CF del Comune di Arcugnano, fg. 8, p.la 1150 sub 2 e 3 e CT del Comune di Vicenza, fg. 31, p.la 252, citati nel pignoramento che ha generato la procedura in esame, vi è stata dichiarazione di inefficacia del pignoramento da parte del GE dott.ssa S. Pitinari, in data 28/06/2018.

Bassano del Grappa, li 01/04/2019

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)



## 18. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e planimetrie catastali
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e Attestati di Prestazione Energetica (APE)
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. CDU e pratiche edilizie
7. Titoli di occupazione e comunicazione Agenza delle Entrate per eventuali contratti registrati
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile dei soggetti esegutati
10. Visura camerale società occupante l'immobile
11. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori

