

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

promossa da

SISTEMIA S.P.A. per

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

XXXXXX XXXXXX +3

n. Gen. Rep. 197/2022

Giudice: Dott.ssa SONIA PANTANO

Custode: IVG DI VICENZA

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis da c.p.c.
come modificato per effetto del D.L.83/2015

LOTTO 001



ESPERTO INCARICATO Dott. Ing. Fusa Francesca

Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza n° 3410

Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice Tribunale di Vicenza n° 1775
con studio in via delle Rose n° 11 - 36030 Rettorgole di Caldogno VICENZA

Tel.: 0444/985074 - P.I. 03798180240

e-mail: fusa3410@ordine.ingegneri.vi.it - PEC: francesca.fusa@ingpec.eu



SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. GEN. REP. 197/2022

GIUDICE: DOTT.SSA SONIA PANTANO

PROMOSSA DA

SISTEMIA S.P.A. per AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO

XXXXXX XXXXXX +3

LOTTO 001

Udienza: 17/10/2022

Diritto (cfr par. 1): piena proprietà;

Beni (cfr par.1.): appartamento al P1 con accesso indipendente in un vecchio fabbricato con autorimessa staccata avente accesso indipendente e diritto alla corte comune.

Ubicazione (cfr par. 1. e 2): via Strada del Tormeno n. 239 int.2 - 36100 Vicenza (VI) località Tormeno.

Stato (cfr par. 12): immobile in stato di conservazione mediocre.

Lotti (cfr pagg. da 3 a 25): lotto 001.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1, 7 e 12): Catasto Fabbricati Comune di Vicenza Foglio 30, Particella 50 sub. 4 (abitazione di tipo economico) e Particella 806 (autorimessa).

Differenze rispetto al pignoramento : Nessuna.

Situazione catastale e urbanistico/edilizia (cfr par. 8, 10 e 12): sono presenti delle difformità.

Valore di stima (cfr par. 13): € 84.376,29 (€/mq 503,01)

Date/valori comparabili riferiti (cfr allegati 18, 19, 20): A 2018 (€ 90.000,00 – 615,80 €/mq);
B 2022 (€ 78.000,00 – 550,77 €/mq);
C 2022 (€ 85.000,00 – 905,07 €/mq).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (dati forniti da Astalegale): 2020 (€/mq 511,49);
2021 (€/mq 746,61);
2022 (€/mq 640,53);
2023 (€/mq 612,48).

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 13): € 66.540,24 (€/mq 396,68)

Valore mutuo fondiario (cfr par. 5): Capitale: € 149.000,00 – Ipoteca: € 298.000,00 durata 25 anni
Precetto: € 153.842,85

Vendibilità/appetibilità: problematica/scarsa;

Motivo: (pro) appartamento di buone dimensioni; (contro) appartamento in uno stato di conservazione mediocre, inserito in un contesto immobiliare degradato e sito lungo una strada trafficata.

Possibili interessati: condomini, nuclei familiari originari della zona o con lavoro nella zona.

Pubblicità: siti aste giudiziarie, quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr par. 4): immobile occupato;

Titolo di occupazione (cfr par.4): proprietà;

Oneri (cfr par. 5): nessuno, non è costituito condominio.

APE (cfr par. 12): classe energetica "G".

Varie: Le unità immobiliari hanno diritto alla corte comune censita al Catasto Fabbricati Comune di Vicenza Foglio 30 Particella 49 sub. 1 come già indicato nell'ultimo contratto di compravendita del 2004.



LOTTO 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Diritto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: appartamento al P1 con accesso indipendente, sito in via Strada del Tormeno n. 239 int. 2 - 36100 Vicenza (VI) località Tormeno.

Composto da 1 portico comune di accesso, 1 locale ingresso indipendente al PT, 1 vano scala di collegamento interno, 1 locale disimpegno, 1 locale cucina, 1 locale pranzo-soggiorno, 1 locale bagno, 3 locali camera, 1 terrazza, 1 locale soffitta.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq 142,45.

Identificato al catasto fabbricati: Catasto Fabbricati Comune di Vicenza, Foglio 30 Particella 50 sub. 4, piano T-1 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 352,48.

XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/4;

XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/4;

XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/4;

XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/4.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): vuoto su P.Illa 553, P.Illa 367, vuoto su P.Illa 49 sub. 1, P.Illa 48, via Strada del Tormeno.

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: Immobile realizzato ante 1967 non dotato di agibilità, sono presenti delle difformità catastali (cfr par. 10 e 12).

Certificazione energetica: dall'APE redatto risulta in classe energetica "G".

B. Diritto: Piena proprietà per la quota di 1000/1000;

Bene e ubicazione: autorimessa staccata al piano terra con accesso indipendente attraverso il portico comune e la corte comune, sita in via Strada del Tormeno snc - 36100 Vicenza (VI) località Tormeno.

Composto da 1 autorimessa.

Sviluppa una superficie reale di circa mq 37,75 corrispondente a una superficie commerciale di circa mq 25,29.

Identificato al catasto fabbricati: Catasto Fabbricati Comune di Vicenza, Foglio 30 Particella 806 – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 3 – consistenza 27 mq - superficie catastale tot. 33 mq - R.C. € 80,88.



XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/4;
XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/4;
XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/4.
XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX
c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/4;

Confini (da Nord in senso N-E-S-O): P.lla 49 sub. 1, P.lla 709, P.lla 243, P.lla 91, P.lla 365.

Coerenze catastali e urbanistico-edilizie: Immobile realizzato nel 1970, sono presenti delle difformità edilizie e catastali (cfr par. 10 e 12).

Certificazione energetica: non prevista perché per tipologia l'unità rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.

2. DESCRIZIONE SINTETICA:

Trattasi di un appartamento al P1 con accesso indipendente in un vecchio fabbricato con autorimessa staccata avente accesso indipendente e diritto alla corte comune.

Gli immobili sono situati in località Tormeno del Comune di Vicenza (VI).

Caratteristiche zona: periferica a destinazione residenziale a traffico sostenuto con parcheggi insufficienti.

Servizi della zona: spazi verdi, supermercato, farmacie, municipio, negozi al dettaglio, palazzetto dello sport, scuola elementare, scuola materna, scuola media inferiore, bar, ristoranti, cimitero. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali delle frazioni di Longara, Santa Croce Bigolina e centro storico del Comune di Vicenza. Comuni limitrofi: Arcugnano e Longare.

Collegamenti pubblici (km): stazione autobus (0,45), strada provinciale (0,00), autostrada A4 (6,00), tangenziale viale Ancey (2,00), stazione treno (6,00).

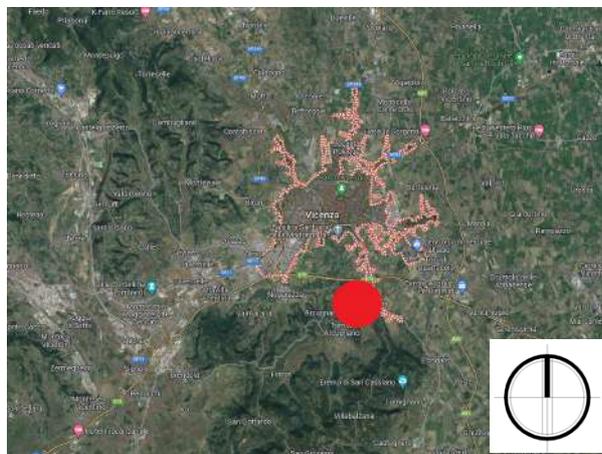


FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA





INGRANDIMENTO
FOTO AEREA DA GOOGLE MAPS DELLA ZONA



ACCESSO PEDONALE E CARRAIO AL LOTTO 001 DA VIA STRADA DEL TORMENO

3. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO:

3.1. Dati debitori esegutati

XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

3.2. Residenza debitore

XXXXXX XXXXXX risulta residente in via XXXXXX n. XX – XXXXX XXXXXX;
XXXXXX XXXXXX risulta residente in via XXXXXX n. XX – XXXXX XXXXXX;
XXXXXX XXXXXX è stato cancellato dall’anagrafe del Comune di Vicenza dal 15/06/2017 per irreperibilità (da quanto riferito dagli altri comproprietari risulta residente all’estero);
XXXXXX XXXXXX è stato cancellato dall’anagrafe del Comune di Vicenza dal 21/02/2013 per irreperibilità (da quanto riferito dagli altri comproprietari risulta deceduto in patria).



3.3. Stato civile e regime patrimoniale

L'Ufficio Stato Civile del Comune di Vicenza ha comunicato tramite PEC che XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX risultano essere coniugi sposati in XXXXXX come da loro dichiarato all'Ufficio Anagrafe. Entrambi però non sono cittadini italiani e l'atto di matrimonio in Italia non è stato trascritto e pertanto non risulta certificabile in Italia. Nell'atto di compravendita alla data del 29/01/2004 gli esecutati dichiaravano di essere coniugati nel regime patrimoniale dello stato di provenienza.

XXXXXX XXXXXX dal certificato prodotto dall'Ufficio Stato Civile di Vicenza risulta essere coniugato con matrimonio contratto il giorno XX/XX/XXXX, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio fornito dal Comune di Vicenza non presenta annotazioni. Nell'atto di compravendita alla data del 29/01/2004 l'esecutato dichiarava di essere in stato libero.

Per XXXXXX XXXXXX l'Ufficio Stato Civile del Comune di Vicenza non ha fornito alcuna informazione in relazione ad eventuali matrimoni. Nell'atto di compravendita alla data del 29/01/2004 l'esecutato dichiarava di essere in stato libero.

4. STATO DI POSSESSO:

L'edificio è attualmente occupato da XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:

Nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso. Abitazione, ecc) anche di natura condominiale:

Nessuno.

Oneri condominiali e regolamento condominiale:

Nessuno.

Eventuali procedimenti giudiziari civili in corso:

Nessuno.

Suolo demaniale:

Non ricadente.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

Nessuno

Vincoli e oneri di altro tipo:

Nessuno.



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

Iscrizioni:

ISCRIZIONE n. 4.474/937 del 23/02/2004 Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta a Vicenza derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del Notaio Dott. Facchin Renato di Schio (VI) in data 29/01/2004 a favore della banca BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a Vicenza (VI) C.F./P.Iva: 00204010243 contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di proprietà di ¼.

Capitale: € 149.000,00 – Ipoteca: € 298.000,00 – durata 25 anni

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) di cui alla procedura.

ISCRIZIONE n. 9.309/2.374 del 03/04/2007 Ipoteca giudiziale iscritta a Vicenza derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 17/22/2006 per € 4.916,49 di cui € 3.546,49 per sorte capitale, a favore di DAL BOSCO ALBINA nata a Longare il 22/12/1932 C.F.: DLBLBN32T62E671Y (domicilio ipotecario eletto a Vicenza presso Avv. Alberto Brunello) contro XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ¼ per € 4.916,49 di cui € 3.546,49 per sorte capitale.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) di cui alla procedura.

Pignoramenti:

TRASCRIZIONE n. 9.679/6.952 del 29/04/2022 verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Vicenza del 28/03/2022, a favore di a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede legale in Napoli (NA) c.f. 05828330638 contro XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno per la quota di proprietà di ¼.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) di cui alla procedura.

Il sottoscritto esperto ha effettuato un controllo sul periodo dal 30/04/2022 al 04/09/2023 per verificare l'esistenza di eventuali nuove iscrizioni e trascrizioni. La ricerca non ha prodotto risultati.

Altre trascrizioni

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso

Nessuna.



6. PROPRIETARI E ATTI DI PROVENIENZA:

6.1 Attuali proprietari

XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nata in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato in XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per la quota di proprietà di ¼. – dal 29/01/2004 ad oggi

A XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Dott. Facchin Renato di Schio (VI) del 29/01/2004, trascritto a Vicenza il 23/02/2004 al n. R.P. 2.888, da potere di XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX congiuntamente per la quota di 1/1 di proprietà.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) di cui alla procedura.

6.2 Precedenti proprietari

XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX c.f.:XXXXXXXXXXXXXXXXXX – ante ventennio fino al 29/01/2004

A XXXXXX XXXXXX per la quota di ½ di proprietà ed ½ di nuda proprietà e a XXXXXX XXXXXX per la quota di ½ di usufrutto gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita Dott. Giovanni Feriani del 12/02/1965, trascritto a Vicenza il 15/03/1965 al n. R.P. 1.699.

Riferito limitatamente a: immobili siti nel Comune di Vicenza (VI) Catasto Fabbricati Foglio 30 P.Illa 50 sub. 1-2 e Catasto Terreni P.Illa 364 (p.Ille 50 sub. 1-2 soppresse che hanno generato la p.Illa 50 sub.4 – p.Illa 364 soppressa che ha generato la p.Illa 806).

7. STORIA CATASTALE:

7.1 dati catastali attuali:

- Catasto Fabbricati Comune di Vicenza, **Foglio 30 Particella 50 sub. 4**, piano T-1 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 352,48;
- Catasto Fabbricati Comune di Vicenza, **Foglio 30 Particella 806** – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 3 – consistenza 27 mq - superficie catastale tot. 33 mq - R.C. € 80,88;
- Catasto Fabbricati Comune di Vicenza, **Foglio 49 sub. 1** – piano T – are 2.43 - bene comune non censibile area di corte comune;

N.B.: si precisa che il portico comune al piano terra non risulta identificato con un subalterno.

7.2 variazioni storiche

- Catasto Fabbricati Comune di Vicenza, **Foglio 30 Particella 50 sub. 4** – a seguito di nota di variazione per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni del 25/06/1991 n. 4401.1/1991 in atti dal 19/01/2000 le originarie P.Ille 50 sub. 1 e 2 del Foglio 30 sono state soppresse per dare origine alla P.Illa 50 sub. 4 dello stesso Foglio 30 regolarmente classata;



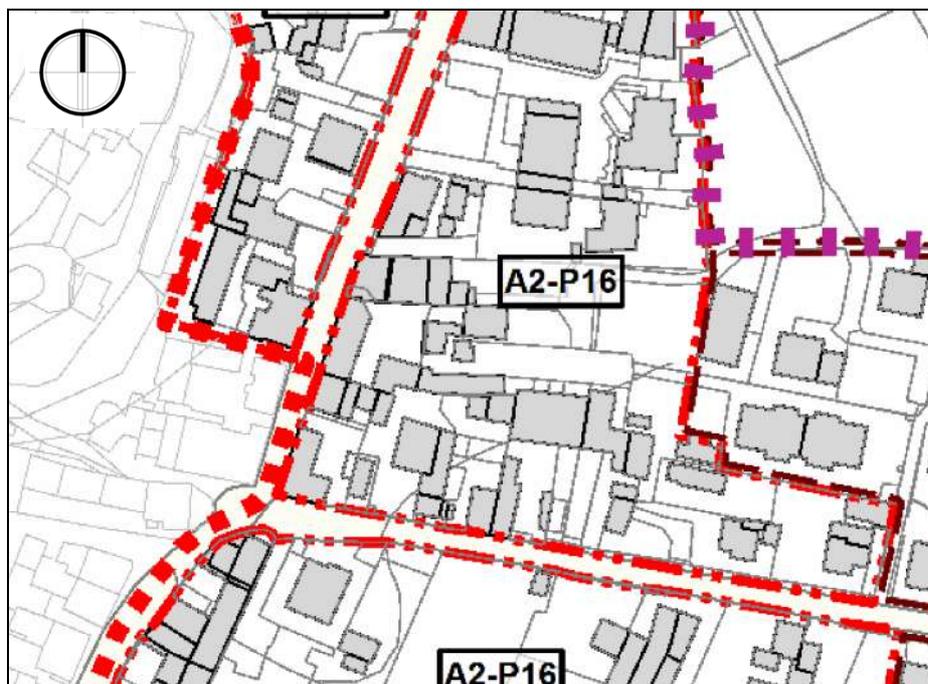
- Catasto Fabbricati Comune di Vicenza, **Foglio 30 Particella 806** - a seguito di nota di variazione n. 13285.1/2004 in atti dal 22/01/2004 la originaria P.Ila 364 del Foglio 30 è stata soppressa per dare origine alla P.Ila 806. Con nota di Costituzione n. 376.1/2004 in atti dal 26/01/2004 (protocollo n. VI0015741) sulla stessa è stato accatastato fabbricato riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 30 P.Ila 806 regolarmente classato;
- In base a nota di variazione toponomastica n. 6705.1/2004 in atti dal 26/04/2004 la denominazione della via ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura è stata variata da Strada Statale del Tormeno nell'attuale Strada del Tormeno.

8. INQUADRAMENTO URBANISTICO:

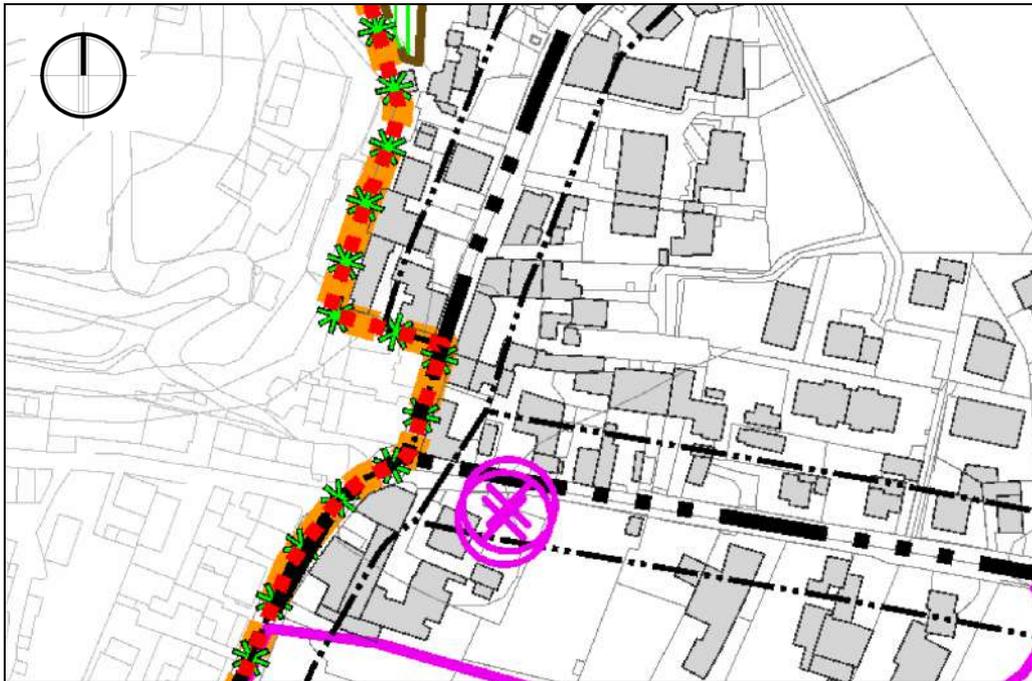
Nello strumento urbanistico comunale vigente Piano degli Interventi adottato con delibera D. C. C. n° 10 del 15/03/2018, approvato con delibera D. C. C. n° 16 del 04/03/2021, l'unità nell'Elaborato 3 "Zonizzazione" Foglio n. 8 scala 1:5.000 è inserito nella zona A2-P16 "Tessuti e Borghi Storici", in tale zona gli interventi si attuano nel rispetto delle prescrizioni definite nell'art. 36 delle Norme Tecniche Operative Elaborato n. 6 del P.I.

Dall'esame dell'Elaborato 2 "Vincoli e tutele" Foglio n. 8 scala 1:5.000 l'unità non risulta essere inserita in particolare zone vincolate ad eccezione di:

- "vincolo sismico OPCM 3274/2003 definito nell'art. 13 delle Norme Tecniche Operative Elab. n. 6 del P.I.;
- "Piano d'Area dei Monti Berici" definito nell'art. 14 delle Norme Tecniche Operative Elab. n. 6 del P.I.;
- "Acquedotti e fascia di rispetto" definito nell'art. 15 delle Norme Tecniche Operative Elab. n. 6 del P.I..



ESTRATTO P.I. ELABORATO ZONIZZAZIONE



ESTRATTO P.I. ELABORATO VINCOLI

9. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI (cfr. allegato 16):

- Catasto Fabbricati Comune di Vicenza **Foglio 30 Particella 50 sub. 4**
Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967 in area non soggetta a Regolamento Edilizio. L'appartamento risulta pertanto privo della licenza edilizia originaria e del certificato di agibilità.
- Catasto Fabbricati Comune di Vicenza **Foglio 30 Particella 806**
Autorimessa costruita a seguito di autorizzazione rilasciata dal Comune di Vicenza in data 15/07/1970 al n. P.G. 8351, n. r.p. 2364 e n. p.l. 14883, autorizzazione intestata a XXXXXX XXXXXX.

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

10.1. Conformità urbanistico-edilizia:

- Catasto Fabbricati Comune di Vicenza **Foglio 30 Particella 50 sub. 4**
Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967 in area non soggetta a Regolamento Edilizio. L'appartamento risulta pertanto privo della licenza edilizia originaria e del certificato di agibilità.
- Catasto Fabbricati Comune di Vicenza **Foglio 30 Particella 806**
L'Autorimessa presenta delle difformità.



12. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

12.1. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.A

Tipologia immobile

Trattasi di un appartamento al P1 con accesso indipendente.

Ubicazione immobile

Via Strada del Tormeno n. 239 int. 2 - 36100 Vicenza (VI) località Tormeno.

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati Comune di Vicenza, Foglio 30, Particella 50 sub. 4, piano T-1 – categoria A/3 (abitazione di tipo economico) – classe 3 – consistenza 6,5 vani – R.C. € 352,48.

Accessi

L'accesso pedonale avviene dal PT attraverso il portico comune.

Il portico comune al piano terra non risulta identificato con un subalterno.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Il fabbricato non è dotato dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico.

Dalla planimetria catastale il portico al piano terra risulta essere comune a tutte le unità del fabbricato.

L'unità immobiliare ha diritto alla corte comune censita al Catasto Fabbricati Comune di Vicenza Foglio 30 Particella 49 sub. 1 come già indicato nell'ultimo contratto di compravendita del 2004.

Accessori

Nessuno.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

vuoto su P.Ila 553, P.Ila 367, vuoto su P.Ila 49 sub. 1, P.Ila 48, via Strada del Tormeno.

Locali

Composto da 1 portico comune di accesso, 1 locale ingresso indipendente al PT, 1 vano scala di collegamento interno, 1 locale disimpegno, 1 locale cucina, 1 locale pranzo-soggiorno, 1 locale bagno, 3 locali camera, 1 terrazza, 1 locale soffitta.



Dati metrici

L'appartamento al PT ha una altezza interna di circa 2,64 m e al P1 una altezza interna di circa 3,03m.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 142,45 così ottenuta:

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
appartamento	Sup. reale lorda	129,00 mq	1,00	129,00 mq
terrazza	Sup. reale lorda	2,18 mq	0,33	0,72 mq
soffitta	Sup. reale lorda	19,00 mq	0,67	12,73 mq
				TOT 142,45 mq

Coerenze pratiche edilizie

Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967 in area non soggetta a Regolamento Edilizio. L'appartamento risulta pertanto privo della licenza edilizia originaria e del certificato di agibilità.

Coerenze catastali

Per la verifica della conformità catastale dell'unità in esame è stata considerata la planimetria catastale approvata.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria catastale, risultano le seguenti difformità, in particolare:

- manca l'accatamento della soffitta.

Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

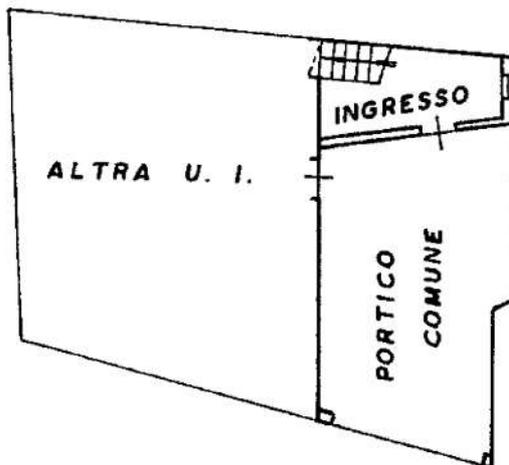
Per le difformità sopra indicate deve essere presentata una pratica Docfa di variazione.

Inoltre il sottoscritto esperto segnala che dovrebbe essere creato un elenco subalterni e un elaborato planimetrico per consentire la corretta identificazione del portico comune al PT. Tale spesa deve però essere a carico di tutti i proprietari del fabbricato e ripartita in base ai millesimi di proprietà che non risulta siano mai stati definiti. Pertanto il costo relativo non verrà computato.

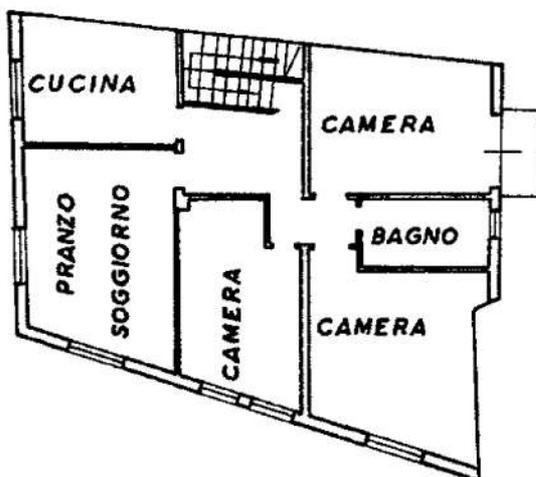
I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione di pratica Docfa:	500,00 €
- cassa di previdenza e IVA:	€ 20,00 + € 114,40 = 134,40 €
- diritti catastali pratica Docfa:	€ 50,00 = 50,00 €
ONERI TOTALI	684,40 €

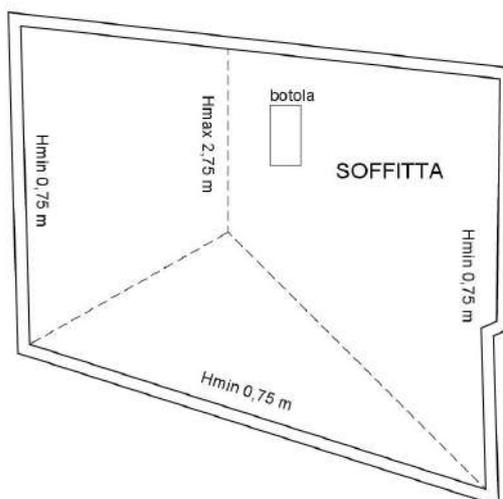




PARTICELLA 50 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO TERRA - STATO APPROVATO



PARTICELLA 50 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO PRIMO - STATO APPROVATO



PARTICELLA 50 SUB. 4 APPARTAMENTO PIANO SOFFITTA - STATO RILEVATO



Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazioni continue in muratura/pietrame e calcestruzzo;
<i>strutture verticali:</i>	struttura in muratura;
<i>travi:</i>	cemento armato;
<i>solai:</i>	laterocemento gettati in opera;
<i>copertura:</i>	a falde con capriate in c.a. e tavelloni;
<i>scale interne:</i>	in cemento armato;

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	infisso in pvc con vetrocamera ad anta singola/doppia, tapparelle in PVC;
<i>infissi interni:</i>	in legno tamburato con anta a battente;
<i>pareti esterne:</i>	muratura in laterizio, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	battuto di calcestruzzo, asfalto;
<i>pavimentazione interna:</i>	alla palladiana in marmo, piastrelle di ceramica, linoleum effetto parquet;
<i>rivestimenti:</i>	nel locale bagno e cucina piastrelle di ceramica;
<i>scale interne:</i>	rivestimento in lastre di cemento granigliato;
<i>portone d'ingresso:</i>	legno tamburato tipo blindato con 1 anta a battente;

Caratteristiche impianti

I certificati di conformità degli impianti non sono presenti.

<i>antenna:</i>	parabolica, conformità da verificare;
<i>ascensore:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	videocitofono, conformità da verificare;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	sotto traccia con alimentazione a metano e rete di distribuzione in acciaio, conformità da verificare;
<i>elettrico:</i>	sottotraccia con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	mista con tubazioni in PVC/cemento con allaccio alla rete comunale, ispezionabilità buona, conformità da verificare;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e con allaccio alla rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	presente predisposizione, conformità da verificare;
<i>termico:</i>	autonomo con alimentazione a metano e distribuzione mediante tubi in acciaio a vista sul solaio della soffitta e termosifoni in acciaio, conformità da verificare; <i>caldaia:</i> presente installata nel locale cucina, marca BAXI, modello ECO 3 240 I, Potenza termica 24 KW, a camera aperta Tipo B. Risulta essere dotata di libretto impianto ed è accatastata al catasto impianti CIRCE della Regione Veneto.



Certificazione energetica

Dall'APE redatto risulta in classe energetica "G".

Condizioni di manutenzione

L'unità risulta essere in uno stato di manutenzione mediocre, non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o miglioramenti impiantistici.

Si precisa che il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 e quindi ha superato i 50 anni di vita.

12.2. DESCRIZIONE IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.B

Tipologia immobile

Autorimessa staccata con accesso indipendente al piano terra.

Ubicazione immobile

Via Strada del Tormeno snc - 36100 Vicenza (VI) località Tormeno.

Identificazione al catasto fabbricati

Catasto Fabbricati Comune di Vicenza, Foglio 30 Particella 806 – piano T – categoria C/6 (autorimessa) – classe 3 – consistenza 27 mq - superficie catastale tot. 33 mq - R.C. € 80,88

Accessi

L'accesso pedonale e carraio avvengono dal PT attraverso il portico comune e l'area di corte comune. Il portico comune al piano terra non risulta identificato con un subalterno.

Pertinenze e/o beni comuni non censibili

Dalla planimetria catastale il portico al piano terra risulta essere comune a tutte le unità del fabbricato.

L'unità immobiliare ha diritto alla corte comune censita al Catasto Fabbricati Comune di Vicenza Foglio 30 Particella 49 sub. 1 come già indicato nell'ultimo contratto di compravendita del 2004.

Accessori

Nessuno.

Parti comuni e dotazioni condominiali

Parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C.

Confini (da Nord in senso N-E-S-O)

P.IIa 49 sub. 1, P.IIa 709, P.IIa 243, P.IIa 91, P.IIa 365.



Locali

Composto da 1 autorimessa.

Dati metrici

L'autorimessa ha una altezza interna di circa 2,65 m e sviluppa una superficie reale di circa mq 37,75 corrispondente a una superficie commerciale di circa mq 25,29 così ottenuta:

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE-POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
autorimessa	Sup. reale lorda	37,75 mq	0,67	25,29 mq
				TOT 25,29 mq

Coerenze pratiche edilizie

Per la verifica della conformità edilizio urbanistica dell'unità in esame sono stati considerati gli elaborati presentati con l'autorizzazione del 1970.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e la pianta approvata, risultano delle difformità in sagoma in particolare l'autorimessa risulta essere più profonda di circa 0,58 m.

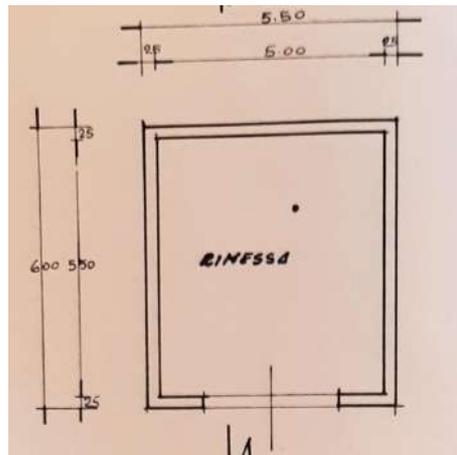
Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Per regolarizzare la difformità rilevata, trattandosi di un ampliamento di superficie e di volume di una superficie non residenziale, risulta necessario presentare una pratica SCIA ex art. 23 in sanatoria.

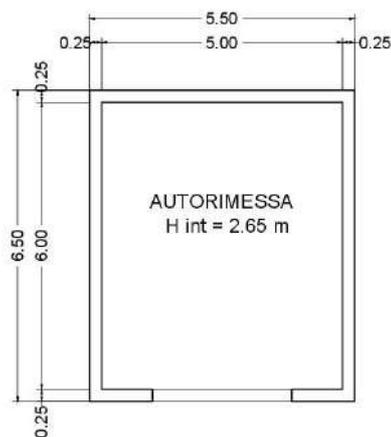
I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione di SCIA ex art. 23 in sanatoria	2.500,00 €
- cassa di previdenza e IVA: € 100,00 + € 572 =	672,00 €
- diritti comunali	240,00 €
- sanzione	516,00 €
- oneri costo di costruzione ed urbanizzazione	200,00 €
ONERI TOTALI	4.128,00 €

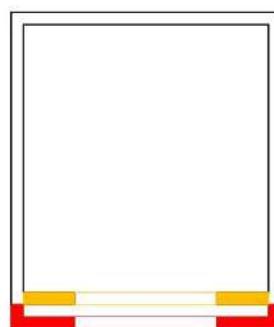




PARTICELLA 806 AUTORIMESSA - STATO APPROVATO



PARTICELLA 806 AUTORIMESSA - STATO RILEVATO



LEGENDA

-  COSTRUZIONE
-  DEMOLIZIONE

PARTICELLA 806 AUTORIMESSA - DIFFORMITA'



Coerenze catastali

Per la verifica della conformità catastale dell'unità in esame è stata considerata la planimetria catastale approvata.

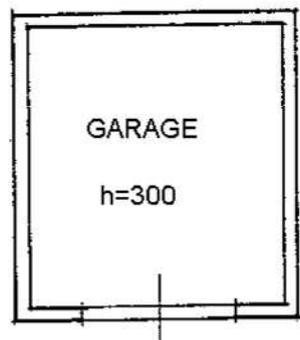
Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto e la planimetria approvata, risultano delle difformità in sagoma, in particolare l'autorimessa risulta essere più profonda di circa 0,58 m. Nella planimetria inoltre l'altezza interna non è correttamente indicata e va pertanto modificata.

Per quanto non segnalato risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

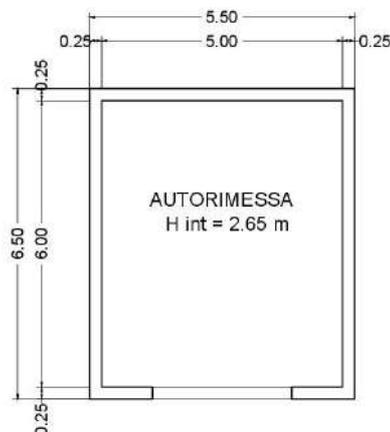
Per le difformità sopra indicate deve essere presentata una pratica Docfa di variazione.

I costi stimati per regolarizzare le difformità sono:

- redazione e presentazione di pratica Docfa:	250,00 €
- cassa di previdenza e IVA:	€ 10,00 + € 57,20 = 67,20 €
- diritti catastali pratica Docfa:	€ 50,00 = 50,00 €
ONERI TOTALI	367,20 €

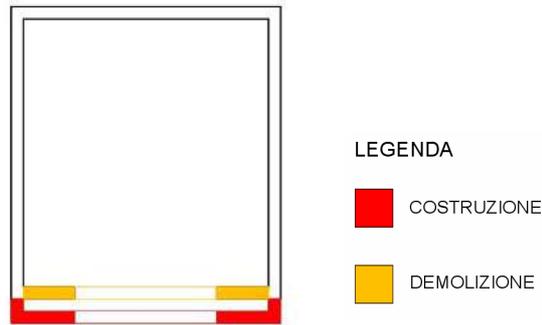


PARTICELLA 806 AUTORIMESSA - STATO APPROVATO



PARTICELLA 806 AUTORIMESSA - STATO RILEVATO





PARTICELLA 806 AUTORIMESSA – DIFFORMITA'

Caratteristiche strutturali

<i>fondazioni:</i>	fondazione continua in calcestruzzo;
<i>strutture verticali:</i>	muratura in laterizio;
<i>copertura:</i>	soletta di cemento armato gettata in opera.

Caratteristiche finiture

<i>infissi esterni:</i>	basculante in acciaio;
<i>pareti esterne:</i>	muratura, intonaco a base di calce, prive di coibentazione;
<i>pavimentazione esterna:</i>	asfalto;
<i>pavimentazione interna:</i>	battuto di calcestruzzo;
<i>rivestimenti:</i>	piastrelle di ceramica.

Caratteristiche impianti

Non sono presenti certificati di conformità degli impianti.

<i>antenna:</i>	non presente;
<i>citofonico:</i>	non presente;
<i>condizionamento:</i>	non presente;
<i>gas:</i>	non presente;
<i>elettrico:</i>	esterno con tensione a 220V, conformità da verificare;
<i>fognatura:</i>	non presente;
<i>idrico:</i>	sottotraccia con rete in tubi di ferro zincato e alimentazione da rete comunale, conformità da verificare;
<i>telefonico:</i>	non presente;
<i>termico:</i>	non presente;



Certificazione energetica

Non prevista perché per tipologia l'unità rientra nei casi di esclusione dell'Appendice A del DM Linee Guida APE del 26 giugno 2015.

Condizioni di manutenzione

L'unità risulta essere in uno stato di manutenzione mediocre, non sono state effettuate opere recenti di ristrutturazione o di sostituzione di infissi o miglioramenti impiantistici.

Si precisa che il fabbricato è stato realizzato nel 1970 e quindi ha superato i 50 anni di vita.

13. VALUTAZIONE E STIMA:

13.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella zona attraverso un'indagine effettuata su siti a consultazione gratuita e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Tali comparabili sono stati confrontati con il subject composto dalla P.Ila 50 sub. 4 (appartamento) e dalla P.Ila 806 (autorimessa).

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima, il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

13.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, recenti compravendite reperite presso siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, il tutto allegato all'elaborato peritale.

13.3. Valutazione corpi

ID. BENI IMMOBILIARI	IMMOBILE	SUPERFICIE LORDA	VALORE UNITARIO	VALORE INTERO MEDIO PONDERALE	VALORE DIRITTO E QUOTA
A	appartamento	142,45 mq	503,01 €/mq	71.653,84 €	71.653,84 €
B	autorimessa	25,29 mq	503,01 €/mq	12.722,45 €	12.722,45 €
					TOT 84.376,29 €



13.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% sul valore di mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per assenza di garanzia di vizi occulti, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 12.656,44**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia: **€ 4.128,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **€ 1.051,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

13.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'unità con spese tecniche di regolarizzazione catastale e arrotondamento:

- a carico della procedura: € 71.719,84

- a carico dell'acquirente: **€ 66.540,24**

13.6. Giudizio di comoda divisibilità

Il lotto non è divisibile.

Vicenza, 12/09/2023

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Fusa Francesca



ALLEGATI :

- 1) elaborato peritale;
- 2) elenco documenti allegati (deposito buste);
- 3) elaborato peritale senza dati sensibili;
- 4) documentazione fotografica;
- 5) atto provenienza immobile con trascrizione;
- 6) Attestato Prestazione Energetica;
- 7) catasto: visura storica immobili;
- 8) catasto: estratto mappa catastale;
- 9) catasto: elenco immobili;
- 10) catasto: planimetrie catastali;
- 11) sovrapposizione ortofoto – mappa catastale;
- 12) difformità catastale: sovrapposizione planimetrie;
- 13) difformità urbanistico edilizia: sovrapposizione planimetrie;
- 14) interrogazione Agenzia delle Entrate esistenza contratti di affitto;
- 15) certificati proprietari;
- 16) pratiche edilizie;
- 17) stima MCA;
- 18) comparabile A;
- 19) comparabile B;
- 20) comparabile C;
- 21) Avviso avvio operazioni peritali e data sopralluogo alle parti con ricevute;
- 22) Invio perizia alle parti con ricevute;
- 23) spese.

