

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N.183/2023 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Procedente AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. RAPPRESENTATA
DA IQERA ITALIA S.P.A.

Esecutati



ELABORATO PERITALE

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

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



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 183 / 2023 R.G.

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 21/12/2023

Esperto arch. Riccardo Pozza

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

Tipologia bene (cfr pag.5–14): porzione terra cielo di fabbricato di corte in linea che si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e primo), oltre ad area di corte urbana senza fabbricati posta nelle vicinanze dello stesso

Ubicazione (cfr pag.5): Noventa Vicentina (VI), Via Zanettini n.50 (abitazione)

Dati Catastali attuali (cfr pag.14–15): Comune di Noventa Vicentina (VI) – Catasto Fabbricati, Foglio 6:

- Particella n.66 sub.1 – Via Cero n.3 – piano: T – Categoria: A/3 – Classe: 2;
- Particella n.922 sub.2 – Via Zanettini – piano: T – Categoria: F/1 – Consistenza: 153 mq.

Metri quadri (cfr pag.18): 182,94

Stato (cfr pag.9): insufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag.17–18): sono state riscontrate difformità che richiedono la presentazione di una pratica edilizia

Valore di mercato, OMV (cfr pag.20): € 56.500,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.19: 07/06/2023 (€ 115.000,00), 18/10/2022 (€ 163.000,00), 10/03/2023 (€ 112.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.21): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Noventa Vicentina (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 339,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.20): € 43.500,00

Valore mutuo (cfr pag.2/all.10): € 125.000,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.20): sufficiente

Possibili interessati (cfr pag.25): non sono al momento noti possibili acquirenti

Iniziativa di vendita (cfr pag.20): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.21): al momento del sopralluogo gli immobili risultavano occupati da uno dei debitori con famiglia (moglie e 4 figli minori)

Titolo di occupazione (cfr pag.21): proprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.25): nulla da segnalare



PERIZIA DI STIMA

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

1. PREMESSA

Con ordinanza del 22/06/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 29/06/2023 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

2. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 29/06/2023, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 11/07/2023 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Noventa Vicentina (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 22 agosto 2023 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'esecutato Sig. che occupa gli immobili assieme alla propria famiglia.

4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

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

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



tecnica inerente tali aspetti;

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

5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto

Proprietà dei Sig.ri _____ nato a _____ (_____) il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e _____ nato a _____ (_____) il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/2, e complessivamente per l’intero, delle unità immobiliari che vengono così descritte nell’Atto di pignoramento:

(...) per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà e così per l’intero sui seguenti beni:

Catasto Fabbricati – Comune di Noventa Vicentina (VI), via Cero n.3 piano T

Foglio 6 particella 66, sub 1, categoria A3, classe 2, consistenza vani 7, rendita Euro 379,60;

Catasto Fabbricati – Comune di Noventa Vicentina (VI), via Zanettini piano T

Foglio 6 particella 922, sub 2, categoria F/1, consistenza 153 mq

compresi tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e servitù e comproprietà tutte a norma di legge (...)

N.B.: per quanto concerne l’unità abitativa di cui alla Particella n.66 sub.1 si segnala che,



diversamente da quanto indicato nelle visure catastali in cui risulta Via Cero n.3, l'indirizzo corretto é Via Zanettini civico n.50 come da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Noventa Vicentina (VI) in data 06/07/2023.

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Noventa Vicentina
- Via Zanettini
- Civico n.50 (abitazione)
- Zona semicentrale con scarsa dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono costituite da porzione terra cielo di fabbricato di corte in linea (Particella n.66) che si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e primo), oltre ad area di corte urbana senza fabbricati posta nelle vicinanze dello stesso (Particella n.922), ed è ubicato al civico n.50 di Via Zanettini nel Comune di Noventa Vicentina (VI), a circa 450 metri a nord della Sede Municipale, in una zona semicentrale a destinazione prevalentemente residenziale.

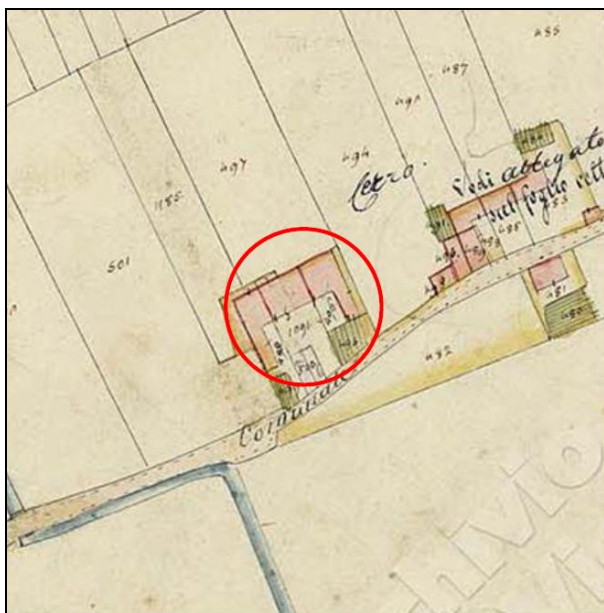
La porzione di fabbricato ad uso abitativo, che ha accesso da area di corte comune (Particella n.71) di forma irregolare collegata alla pubblica via posta a sud, è addossata ad altri volumi edilizi sui lati est e d ovest, mentre i fronti liberi sono quelli a sud, con affaccio sulla sopracitata corte comune che presenta fondo misto in asfalto e ghiaio, e nord con piccola area di corte ad uso esclusivo con



fondo in getto di calcestruzzo in precarie condizioni manutentive.

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato, la cui realizzazione viene approssimativamente fatta risalire al 19° secolo come indicato in un'apposita scheda del Repertorio normativo dei beni storici comunali, presenta strutture verticali in muratura, solai con struttura in legno, copertura a due falde inclinate (con linea di colmo comune a quella delle unità adiacenti) avente struttura in legno e manto in coppi di laterizio, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate, soglie e davanzali in marmo.

La piccola area di corte ad uso esclusivo lato nord è recintata con pali in cemento e rete metallica.



CATASTO STORICO 1841



CATASTO ATTUALE

ESTRATTI MAPPA CATASTALE (fuori scala)

L'area di corte urbana senza fabbricati di cui alla Particella n.922 ha accesso o dall'area di corte a nord della Particella n.65 (confinante verso ovest con il fabbricato di cui sopra) o dalla Particella n.431 che è collegata con la pubblica Via Zanettini; entrambe le Particelle sono intestate a terzi e su di esse, in virtù del personale esercizio continuato per oltre venti anni come indicato nell'Atto di compravendita in data 10/07/2007 di cui ai punti successivi della presente relazione di stima, esiste un diritto di servitù a favore degli immobili oggetto di pignoramento al fine di accedere e recedere sia fra le due proprietà acquisite sia da via Zanettini.

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



Ingresso corte comune da Via Zanettini a sud



Unità abitativa da sud/est di corte comune





Unità abitativa da sud/est di corte comune



Fronte sud unità abitativa da corte comune



Fronte nord unità abitativa da corte esclusiva



Fronte nord unità abitativa da corte esclusiva



Fronte nord unità abitativa da corte esclusiva



Fronte nord unità abitativa da corte esclusiva

Descrizione

1. Porzione di fabbricato in linea su due livelli (Catasto Fabbricati, Foglio 6 – Part. n.66 sub.1)

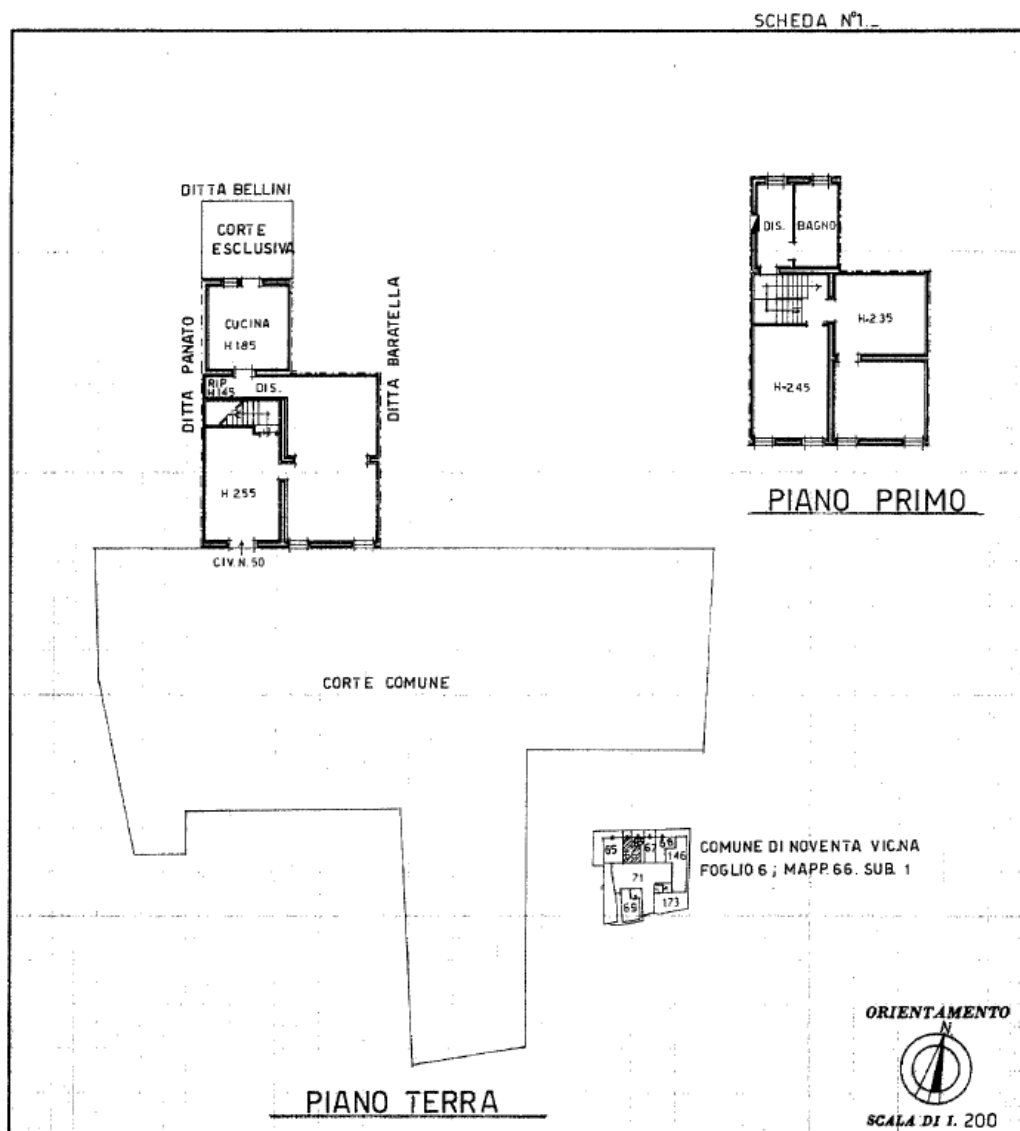
Unità immobiliare ad uso civile abitazione che si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e primo) che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) risultano così composti:

- piano terra: ingresso, stanza a sud/est, disimpegno, ripostiglio, cucina, corte ad uso esclusivo fronte nord;
- piano primo: disimpegno e bagno collegato (con accesso da pianerottolo intermedio vano scala),



n.1 stanza a sud, n.2 stanze ad est collegate tra di loro (per accedere a quella a sud bisogna passare per quella a nord).

Le altezze interne rilevate al piano terra, circa ml.2,00 nella cucina a nord, ml.2,65 nei due vani a sud e ml.2,87 nella zona sottostante la nuova scala, sono difformi a quanto riportato nella scheda catastale dove vengono indicati ml.1,85 per la cucina e ml.2,55 per le altre stanze.



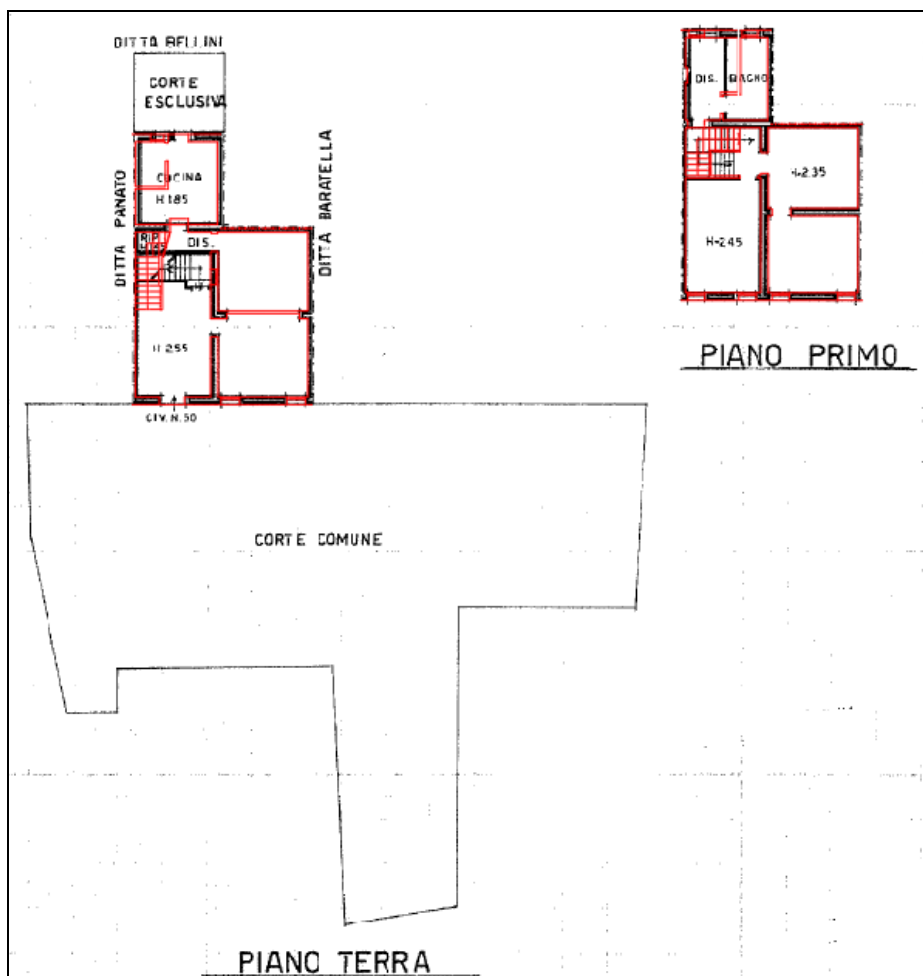
ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Nel corso del sopralluogo in data 22/08/2023 sono state riscontrate alcune difformità distributive interne rispetto a quanto indicato nella scheda catastale, che vengono rappresentate nel sottostante schema planimetrico indicativo e così sinteticamente riassunte:

- demolizione completa e rifacimento del vano scala che non è più costituito da due rampe affiancate, ma risulta planimetricamente a forma di “elle” con una rampa addossata alla parete ovest e l’altra perpendicolare con andamento ovest/est;
- redistribuzione della stanza al piano terra lato est che è stata suddivisa in due vani utilizzati come camera con finestra a nastro senza serramento nella parte sommitale della parete divisoria per aerazione di quello a nord; l’accesso a questo vano avviene dal corridoio di comunicazione con la cucina che si è venuto a creare con il rifacimento della scala di cui al punto precedente;
- realizzazione di un w.c. su angolo nord/ovest del vano cucina;



- al piano primo riconfigurazione planimetrica dei vani disimpegno e bagno collegato che hanno accesso da pianerottolo intermedio vano scala.



SCHEMI PLANIMETRICI INDICATIVI – SOVRAPPOSIZIONE RILIEVO ALLA SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione insufficiente, con portoncino d'ingresso in alluminio con specchiature in vetro protetto esternamente da piccola tettoia sostenuta da staffe metalliche, portoncino in metallo con specchiature in vetro di collegamento tra la cucina a nord e la corte esclusiva stesso lato, serramenti esterni in legno con vetro a lastra singola, oscuri in legno a doppia anta, porte interne in legno (alcune con specchiatura in vetro) o del tipo a soffietto in materiale plastico, finestra con serramento in metallo e specchiatura in vetro tra la porzione nord della stanza al piano terra lato est ed il corridoio, lucernario su soffitto stanza a nord/est piano primo, pavimenti rivestiti in piastrelle (di ceramica o marmo) o in tavole di legno, pareti intonacate con tinteggiatura in pessimo stato di conservazione con degrado evidente soprattutto nel bagno al piano primo, controsoffitti di varia tipologia e materiale in entrambi i piani.

La scala interna di collegamento tra i due livelli dell'abitazione presenta alzate, pedate e pianerottoli rivestiti in graniglia.

Il bagno al piano terra ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, doccia con scarico a pavimento delimitata da muretto alto circa 50 cm., lavabo e vaso sanitario; la finestra lato nord è in parte tamponata esternamente con tavelloni di laterizio e risulta priva di oscuro.

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



L'unità immobiliare è dotata di impianti idrico-sanitario ed elettrico; in particolare per quest'ultimo nel corso del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un collegamento non a norma e potenzialmente pericoloso.

L'impianto di riscaldamento non risulta funzionante in quanto, nonostante la presenza di radiatori in alcune delle stanze, manca la caldaia; come indicato dall'esecutato che occupa l'unità abitativa, per il riscaldamento vengono utilizzate delle stufe mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un bollitore elettrico collocato nell'angolo sud/ovest della cucina al piano terra.

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

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



Piano terra – Zona ingresso da nord



Piano terra – Zona ingresso da nord



Piano terra – Zona ingresso con accesso stanza a sud/est



Piano terra – Stanza a sud/est



Piano terra – Parete divisoria stanze ad est



Piano terra – Corridoio con accesso stanza a nord/est





Piano terra – Stanza a nord/est



Piano terra – Stanza a nord/est



Piano terra – Angolo nord/est cucina



Piano terra – Angolo sud/est cucina



Piano terra – Bollitore acqua calda sanitaria in cucina



Piano terra – W.c.



Piano terra – W.c.



Piano terra – Particolare scala interna





Piano primo – Disimpegno da sud verso nord



Piano primo – Bagno da disimpegno



Piano primo – Bagno da sud verso nord



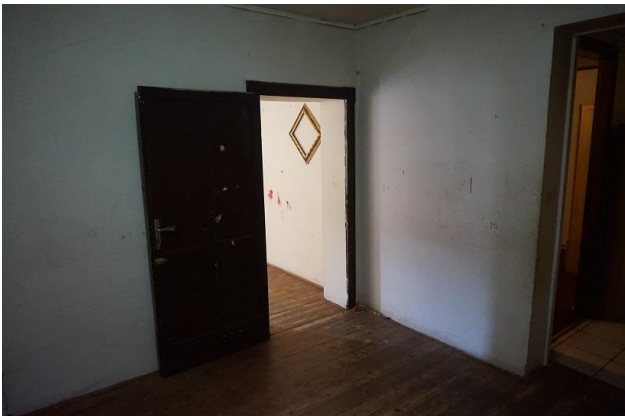
Piano primo – Bagno da nord verso sud



Piano primo – Scala da pianerottolo



Piano primo – Stanza a nord/est



Piano primo – Collegamento stanze ad est



Piano primo – Stanza a sud/est





Piano primo – Stanza a ovest da nord verso sud



Piano primo – Stanza a ovest da sud/est

2. Area urbana (Catasto Fabbricati, Foglio 6 – Part. n.922 sub.2)

L'area di corte urbana di cui alla Particella n.922, il cui accesso avviene attraverso le Particelle n.65 e n.431 come precedentemente indicato, risulta recintata con rete metallica di varia natura e/o rete ombreggiante sostenute da pali in cemento; su tale area, che presenta fondo in terra battuta, al momento del sopralluogo risultavano presenti dei manufatti, realizzati con materiali di varia natura e in precario equilibrio, utilizzati come ricovero animali da cortile.



- PIANO TERRA -

ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

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



Vista esterno lotto da nord/est



Vista interno lotto da nord/est





Vista esterno lotto da sud/est



Accesso da Via Zanettini attraverso Particella n.431

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

Certificazione energetica

Non sussiste nessuna documentazione sulla certificazione energetica dell'unità immobiliare ad uso abitativo che è stata realizzata anteriormente all'introduzione della Legge 01 luglio 2010, data di entrata in vigore del D. Lgs. 192/2005.

Per l'unità ad uso abitazione oggetto della presente relazione è stato predisposto l'APE (codice identificativo n.113836/2023, validità fino al 30/10/2033) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato N.8](#)), con impianto simulato causa mancanza della caldaia.

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "G", con un valore di prestazione energetica globale pari a 443,83 kWh/m² anno.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 29/06/2023 i Sig.ri _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, e _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/2, e nell'insieme per l'intero, risultano proprietari dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Noventa Vicentina (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 6

- **Particella n.66 sub.1** – Via Cero n.3 – piano: T – Categoria: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 7 vani – Superficie catastale: Totale mq.139, Totale escluse aree scoperte mq.138 – Rendita: € 379,60;
- **Particella n.922 sub.2** – Via Zanettini – piano: T – Categoria: F/1 – Consistenza: 153 mq. .

N.B.: per quanto riguarda l'unità abitativa (Particella n.66 sub.1) si segnala che:

- nella visura catastale è indicata Via Cero n.3 mentre, come si evince anche dai certificati di residenza, si tratta di Via Zanettini civico n.50;
- l'unità si sviluppa ai livelli terra e primo e non al solo piano terra come invece indicato in visura.

Variazioni storiche

Particella n.66 sub.1

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;



- VARIAZIONE del 03/04/1987 in atti dal 25/10/1999 CLS, PF 98/99 (n. 4061/B/1987);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 03/04/1987 in atti dal 30/05/1990 (n. 4061B/1987);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Particella n.922 sub.2

- DIVISIONE del 15/10/2003 Pratica n. 328159 in atti dal 15/10/2003 DIVISIONE (n.46120.1/2003);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- COSTITUZIONE del 31/12/1987 in atti dal 24/06/1999 CLS, PF 98/99 (n. 13679/1987).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

Giudizio di regolarità/Docfa

Le planimetrie agli atti dell'unità abitativa oggetto di procedura (Particella n.66 sub.1), di cui all'unica scheda depositata in data 03/04/1987 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, non risultano conformi allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo effettuato in data 22/08/2023, come già indicato al "Capitolo 5." della presente relazione in cui è riportata anche la sovrapposizione del rilievo alla scheda medesima.

Sarà pertanto necessario presentare una scheda aggiornata il cui costo ammonta a circa € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

Confini

L'unità abitativa di cui alla Particella n.66 sub.1 confina in senso orario (N.E.S.O.): strada privata accesso altre proprietà (N.), Particella n.175 (E.), Particella n.71 (S.), Particella n.65 (O.).

L'area urbana di cui alla Particella n.922 sub.2 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1879 (N.), Particella n.65 (E.), Particelle n.431 e n.432 (S.), Particella n.437 (O.).

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






7. REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici

In riferimento alla Richiesta di accesso ai documenti amministrativi – Prot. n.14807 presentata al Comune di Noventa Vicentina (VI) in data 11/07/2023, il Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Barnaba Seraglio in data 22/09/2023 inviava una comunicazione allo scrivente esperto stimatore in cui comunicava che, in riferimento al fabbricato contraddistinto al Foglio 6 Mappale 66 sub.1, agli atti non è presente alcuna pratica edilizia sulla base dei dati forniti. ([Allegato N.5](#)).

Per quanto concerne le origini del fabbricato di cui fa parte la porzione individuata alla Particella n.66 sub.1, si riporta di seguito la scheda del "REPERTORIO NORMATIVO BENI STORICO TESTIMONIALI art. 5 N.T.O." del P.I. anno 2011, dalla quale si riscontra l'esistenza dell'edificio già nel "CATASTO STORICO 1841".



DATA FOTO OTTOBRE 2010	UBICAZIONE Via, Zanettini	DESTINAZIONE D'USO ABITAZIONE	RILEVAMENTO EDIFICIO ART. 5 N.T.O.	GRADO DI PROTEZIONE 4 - 5	SCHEDA N° 136a																																																																																																		
 		DESCRIZIONE L'edificio sorge su un vecchio sedime del quale manca attualmente l'ala Ovest. Tutta la parte a Nord (1) ha subito nel tempo diverse ristrutturazioni che hanno però conservato inalterato l'impianto e la tipologia originari. Attualmente si trova in uno stato di conservazione non buono. G. di P. 4 - ristrutturazione parziale. La porzione ad Est (2), fino alla strada, ha subito ristrutturazioni pesanti che ne hanno stravolto le caratteristiche originarie. G. di P. 5 - ristrutturazione migliorativa.		CONTESTO AMBIENTALE 																																																																																																			
DATAZIONE DELL'EDIFICIO <table border="1"> <tr> <td>Prima del 1800</td> <td>Dal 1801 Al 1900</td> <td>Dal 1901 Al 1945</td> <td>Dal 1946 Al 1961</td> <td>Dal 1962 Al 1971</td> <td>Oltre il 1971</td> <td>CONSERV.</td> <td>TRASFORM. INVOLUCRO</td> <td>RESTRUTTUR. TRASFORM.</td> <td>AMPLIATO</td> <td>NUOVO EDIFICIO</td> </tr> </table>						Prima del 1800	Dal 1801 Al 1900	Dal 1901 Al 1945	Dal 1946 Al 1961	Dal 1962 Al 1971	Oltre il 1971	CONSERV.	TRASFORM. INVOLUCRO	RESTRUTTUR. TRASFORM.	AMPLIATO	NUOVO EDIFICIO																																																																																							
Prima del 1800	Dal 1801 Al 1900	Dal 1901 Al 1945	Dal 1946 Al 1961	Dal 1962 Al 1971	Oltre il 1971	CONSERV.	TRASFORM. INVOLUCRO	RESTRUTTUR. TRASFORM.	AMPLIATO	NUOVO EDIFICIO																																																																																													
CARATTERISTICHE FISICHE DELL'EDIFICIO <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7</th> <th>8</th> <th>9</th> <th>10</th> <th>11</th> <th>12</th> <th>13</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A MUR</td> <td>PIPIRA</td> <td>MATTONE</td> <td>MURO</td> <td>LANNO</td> <td>INTONACO</td> <td>TRASPARENTE</td> <td>ALTRIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>B CUBITURA</td> <td>RETTOG.</td> <td>RETTOG.</td> <td>ALZANTE/DEP. PARALLELE</td> <td>ALZANTE/DEP. ANGOL.</td> <td>PIRELLA</td> <td>A TORRETTA</td> <td>ASSENTE</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>C TETTO</td> <td>A CAPPANO</td> <td>A CAPPANO</td> <td>A CAPPANO</td> <td>A CAPPANO</td> <td>A CAPPANO</td> <td>A CAPPANO</td> <td>PIRELLA</td> <td>CONTRAFAS.</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>D COPERTURA</td> <td>COPIRE</td> <td>TROGOLI</td> <td>CHEKILATI</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>E SERRAMENTI</td> <td>RETTANG.</td> <td>QUADRO</td> <td>A CANTIERA</td> <td>APPICCATO</td> <td>RETTANG. ANGOL.</td> <td>RETTANG. ANGOL.</td> <td>RETTANG. ANGOL.</td> <td>RETTANG. ANGOL.</td> <td>RETTANG. ANGOL.</td> <td>RETTANG. ANGOL.</td> <td>RETTANG. ANGOL.</td> <td>RETTANG. ANGOL.</td> <td>RETTANG. ANGOL.</td> </tr> <tr> <td>F PAVI</td> <td>UNO</td> <td>DOV</td> <td>TRE</td> <td>PIU' DI TRE</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	A MUR	PIPIRA	MATTONE	MURO	LANNO	INTONACO	TRASPARENTE	ALTRIO							B CUBITURA	RETTOG.	RETTOG.	ALZANTE/DEP. PARALLELE	ALZANTE/DEP. ANGOL.	PIRELLA	A TORRETTA	ASSENTE							C TETTO	A CAPPANO	A CAPPANO	A CAPPANO	A CAPPANO	A CAPPANO	A CAPPANO	PIRELLA	CONTRAFAS.						D COPERTURA	COPIRE	TROGOLI	CHEKILATI											E SERRAMENTI	RETTANG.	QUADRO	A CANTIERA	APPICCATO	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	F PAVI	UNO	DOV	TRE	PIU' DI TRE									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13																																																																																										
A MUR	PIPIRA	MATTONE	MURO	LANNO	INTONACO	TRASPARENTE	ALTRIO																																																																																																
B CUBITURA	RETTOG.	RETTOG.	ALZANTE/DEP. PARALLELE	ALZANTE/DEP. ANGOL.	PIRELLA	A TORRETTA	ASSENTE																																																																																																
C TETTO	A CAPPANO	A CAPPANO	A CAPPANO	A CAPPANO	A CAPPANO	A CAPPANO	PIRELLA	CONTRAFAS.																																																																																															
D COPERTURA	COPIRE	TROGOLI	CHEKILATI																																																																																																				
E SERRAMENTI	RETTANG.	QUADRO	A CANTIERA	APPICCATO	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.	RETTANG. ANGOL.																																																																																										
F PAVI	UNO	DOV	TRE	PIU' DI TRE																																																																																																			
CATASTO STORICO 1841 		 CATASTO ATTUALE 																																																																																																					

SCHEDA “REPERTORIO NORMATIVO BENI STORICO TESTIMONIALI art. 5 N.T.O.”

Situazione urbanistica

Come riportato nel CDU datato 11/10/2023 Prot. 0021607, rilasciato dal Comune di Noventa Vicentina (VI) e allegato alla presente Relazione ([Allegato N.7](#)), ai sensi del Piano degli Interventi vigente ed adottato le unità oggetto di procedura sono così classificate:

- Foglio 6 Particella n.66: l'area su cui sorge il fabbricato è classificata parte in “Zona C1.1 Residenziale Urbana di Completamento art.6 in Ambiti e Complessi Dei Beni Storici e Testimoniali N.136a Art.5” e parte in “Zona C1.1 Residenziale Urbana di Completamento art.6”;
- Foglio 6 Particella n.922: l'area è classificata in “Zona C1.1 Residenziale Urbana di Completamento art.6”.

L'edificazione di tali aree è regolamentata dalle Norme Tecniche Operative e dal Regolamento Edilizio e dalle Norme tecniche del P.T.C.P..

Abitabilità e agibilità

Come per i titoli urbanistici, non risulta agli atti alcun certificato.

Abusi

Nel corso del sopralluogo in data 22/08/2023 sono state rilevate alcune difformità relative alla distribuzione interna dei locali che differisce da quanto indicato nella scheda catastale di primo impianto, che è stata assunta come riferimento in mancanza di pratiche edilizie depositate essendo l'immobile costruito in data anteriore il 1942.

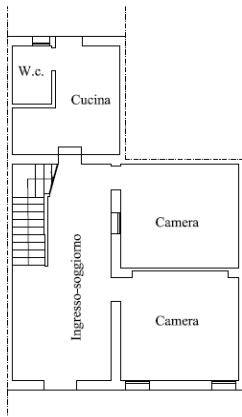
Le modifiche rilevate, come già precedentemente indicato e come evidenziato nelle sottostanti planimetrie, risultano le seguenti:

- demolizione completa e rifacimento del vano scala che non è più costituito da due rampe

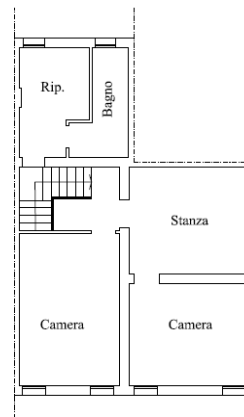


affiancate, ma risulta planimetricamente a forma di “elle” con una rampa addossata alla parete ovest e l’altra perpendicolare con andamento ovest/est;

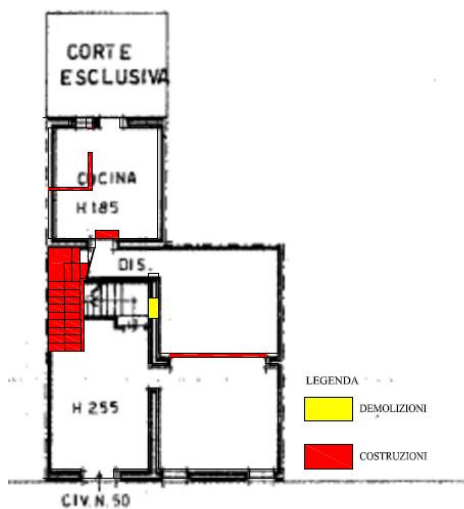
- redistribuzione della stanza al piano terra lato est che è stata suddivisa in due vani utilizzati come camera con finestra a nastro senza serramento nella parte sommitale della parete divisoria per areazione di quello a nord; l’accesso a questo vano avviene dal corridoio di comunicazione con la cucina che si è venuto a creare con il rifacimento della scala di cui al punto precedente;
- realizzazione di un w.c. su angolo nord/ovest del vano cucina;
- riconfigurazione planimetrica dei vani disimpegno e bagno collegato che hanno accesso da pianerottolo intermedio vano scala.



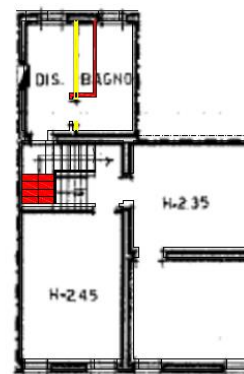
PIANO TERRA – RILIEVO



PIANO PRIMO – RILIEVO



PIANO TERRA – COMPARATIVA



PIANO PRIMO – COMPARATIVA

SCHEMA INDICATIVO PLANIMETRIE UNITA' ABITATIVA (fuori scala)

Sanabilità e costi

La sanabilità delle opere difformi accertate in sede di accesso agli immobili pignorati può essere effettuata ai sensi dell’art.9-bis comma 1-bis) del D.P.R. N.380/2001 (Testo Unico dell’Edilizia) e s.m.i.:

(...) Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o

unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (...).

Per la regolarizzazione amministrativa potrà quindi essere presentata una richiesta autorizzativa il cui costo, comprensivo di eventuali sanzioni amministrative, spese varie (bolli, diritti di segreteria, ecc.), spese tecniche professionista incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammontano a circa € 4.000,00 (Euro quattromila/00).

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

8. VALORE E VENDIBILITA'

Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

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

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

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

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Abitazione	80,30	1,00	80,30
	Area di corte 1	156,80	0,16	25,09
	Area di corte 2	10,55	0,10	1,05
Primo	Abitazione	76,50	1,00	76,50
TOTALE				182,94



Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato”*.

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell’immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Abitazione al piano terra con area di corte esclusiva, oltre a garage al piano seminterrato
Ubicazione	Comune di Noventa Vicentina (VI), Via Caravaggio
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 6 – Particella n.1498 sub.2 (A/3), e sub.7 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 07/06/2023, Rep.17.489 – Racc.12.193 Notaio Dott. Michele Dal Maso di Rossano Veneto (VI)
Prezzo di vendita	115.000,00 (Euro cento quindicimila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano primo con corte esclusiva al piano terra, garage al piano terra
Ubicazione	Comune di Noventa Vicentina (VI), Via Asiago n.54-56
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 6 – Particella n.1914 sub.7 (A/3) e sub.8 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 18/10/2022, Rep.16.474 – Racc.13.362 Notaio Dott. Tommaso de Negri di Vicenza
Prezzo di vendita	163.000,00 (Euro cento sessantatremila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Appartamento al piano terra, con ripostiglio e garage al piano interrato.
Ubicazione	Comune di Noventa Vicentina (VI), Via Tiepolo n.40
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 6 – Particella n.1456 sub.15 (A/3), e sub.11 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 10/03/2023, Rep.152.320 – Racc.40.562 Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo (VI)
Prezzo di vendita	112.000,00 (Euro cento dodicimila/00)



Le tabelle utilizzate per determinare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell' [Allegato N.12](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Noventa Vicentina ([Allegato N.13](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto costituiti da porzione terra cielo di fabbricato di corte in linea che si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e primo), oltre ad area di corte urbana senza fabbricati posta nelle vicinanze dello stesso, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **56.500,00** (arrotondato).

Adeguamenti e correzioni della stima

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € 8.475,00 per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o non, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€	8.475,00
- Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o di ripristino	–	€	4.000,00
- Oneri di regolarizzazione catastale	–	€	650,00
			<hr/>
Totale	–	€	13.125,00

Valore base d'Asta degli immobili = € 56.500,00 – € 13.125,00 = € 43.375,00 che si arrotondano ad € **43.500,00** (Euro quaranta tremilacinquecento/00).

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

Giudizio di vendibilità

Sufficiente.

Forme di pubblicità

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

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

Valori medi aggiudicazioni precedenti ([Allegato N.13](#))

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

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

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e



massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.		Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	978	€ 178.918,25	411%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	339	€ 62.017,68	143%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	68	€ 12.440,12	29%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) mentre non vi sono dati per gli immobili individuati alla categoria catastale F/1 (Area urbana).

In riferimento al Comune di Noventa Vicentina (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 43,11%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 4,67.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

Come da Certificati rilasciati dal Comune di Noventa Vicentina (VI) in data 06/07/2023 ([Allegato N.11](#)), risulta che l'abitazione ubicata in Via Zanettini n.50 (Particella n.66 sub.1) è occupata dal debitore esecutato Sig. _____ e dalla sua famiglia composta da moglie e n.4 figli minori.

L'altro debitore Sig. _____ risulta invece residente nello stesso Comune in Via Cero n.14/4 ([Allegato N.11](#)), su altro edificio posto nelle vicinanze degli immobili pignorati.

Locazione: no.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: no.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze

Dall'Atto di compravendita in data 10/07/2007 di cui al punto successivo della presente relazione, risulta che è annessa al fabbricato ad uso abitazione la pertinenziale corte comune individuata catastalmente al Foglio 6 Particella n.71, ENTE URBANO di are 03.10.

Usufrutto, uso, abitazione: no.



Servitù

Dall'Atto di compravendita in data 10/07/2007 di cui al punto successivo della presente relazione, risulta che:

(...)

La parte venditrice riconosce e dà atto dell'esistenza, in virtù del personale esercizio continuato per oltre venti anni, del diritto di servitù a carico dei mappali nn.65 e 431 del foglio 6 (sei) del Comune di Noventa Vicentina, di proprietà di terzi ed a favore degli immobili oggetto del presente atto al fine di accedere e recedere sia fra le due proprietà acquisite sia da via Zanettini.

La parte venditrice pertanto trasferisce la medesima posizione possessoria relativa alla citata servitù in favore della parte acquirente che accetta, senza però assumere alcun onere di natura economica in caso di accertamento giudiziale del diritto.

(...)

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici

Come già precedentemente indicato, il fabbricato di cui fa parte la porzione individuata alla Particella n.66 sub.1 è individuato in apposita scheda del "REPERTORIO NORMATIVO BENI STORICO TESTIMONIALI art. 5 N.T.O." del P.I. anno 2011, con "Grado di protezione 4 – ristrutturazione parziale".

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

La porzione di fabbricato in linea è indipendente.

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

11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Atto di "COMPRAVENDITA" in data 10/07/2007, N.11.827 di Rep. e N.2.323 di Racc. Notaio Dott. Pietro Signorile di Noventa Vicentina (VI) – trascritto a Vicenza il 12/07/2007 ai n.ri 19050 R.G. e 11372 R.P., attraverso il quale i Sig.ri _____ nato in _____ il _____

(C.F. _____) e _____ nata a _____

(_____) il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, vendettero ai Sig.ri _____ nato a _____ il _____

(C.F. _____) per la quota di 1/2 e _____ nato a _____

(_____) il 22/01/1972 (C.F. _____) per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, le unità immobiliari che venivano così identificate:

(...)

così descritti al Catasto Fabbricati:

in Comune di Noventa Vicentina foglio 6 (sei) mappali

66 sub 1 via Cero n.3, p.T Cat.A/3 di 2^ vani 7 RCE.379,60,

922 sub 2 via Zanettini, p.T, area urbana di mq.153.

(...)



Regime patrimoniale

L'ufficio demografico del Comune di Noventa Vicentina, in data 06/07/2023, ha comunicato che non risulta trascritto Atto di matrimonio del Sig. il quale nel Contratto di mutuo (titolo esecutivo) ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Sempre lo stesso ufficio ha trasmesso l'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del Sig. , il quale ha contratto matrimonio in data 10/03/2010 e quindi successivamente all'Atto di compravendita del 10/07/2007.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Catasto Fabbricati – Foglio 6, Particella n.66 sub.1

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 10/07/2007: nato in () il (C.F.) e nata in () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di “Atto di Compravendita” in data 31/03/2004, Rep. N.3.708 – Racc. N.796 Notaio Dott. Pietro Signorile di Noventa Vicentina (VI), trascritto a Vicenza in data 15/04/2004 ai n.ri 9382 R.G. e 6038 R.P.;

- fino al 31/03/2004: nato a () il (C.F.) in forza di riunione di usufrutto in morte di nata a () il (C.F.) e deceduta in data 05/12/2000;

- fino al 05/12/2000: nato a () il (C.F.) per il diritto di nuda proprietà, nata a () il (C.F.) per il diritto di usufrutto, in forza di denunciata successione Testamentaria (Testamento Olografo pubbl. in data 24/02/1970 n.19044 del Notaio Andriolo a Noventa Vicentina registrato il 12/03/1970 al n.127 Vol 12/I°) dell'Ufficio del Registro di Noventa Vicentina den. N.35 vol.18 e trascritto a Vicenza in data 06/06/1970 ai n.ri 5266 R.G. e 4383 R.P., di nato a () il e deceduto a Noventa Vicentina in data 29/12/1969.

Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- Atto di acquiescenza ed adesione alle disposizioni testamentarie e quietanza del Notaio Oscher Andriolo in data 06/06/1970 Rep. N.19.858 trascritto a Vicenza in data 01/07/1970 ai n.ri 6064 R.G. e 5001 R.P. a favore di nato a () il (C.F.) e nato a () il per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto a Noventa Vicentina (VI) in data 29/12/1969;

- fino al 29/12/1969: nato a () il in forza di titoli antecedenti il 24/07/1957 (periodo per il quale la ricerca va effettuata con la Paternità).

Catasto Fabbricati – Foglio 6, Particella n.922 sub.2

Il bene in oggetto era in ditta:

- fino al 10/07/2007: nato in () il (C.F.) e nata in () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di “Atto di Compravendita” in data 31/03/2004, Rep. N.3.708 – Racc. N.796 Notaio Dott. Pietro Signorile di Noventa Vicentina (VI), trascritto a Vicenza in data 15/04/2004 ai n.ri 9383 R.G. e 6039 R.P.;

- fino al 31/03/2004: nato a () il (C.F.) in forza di riunione di usufrutto in morte di nata a () il (C.F.) e deceduta in data 05/12/2000;



- fino al 05/12/2000: nato a () il (C.F.) per il diritto di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, nata a () il (C.F.) per il diritto di usufrutto, in forza di decreto di acquisto per usucapione della Pretura di Lonigo del 28/08/1987 sentenza n.47/87 trascritto a Vicenza in data 04/09/1987 ai n.ri 10846 R.G. e 8380 R.P.;
- fino al 28/08/1987: nata a () il , nato a () il , nato a il , nata a il , nato a il , per la proprietà complessiva di 1/1, in forza di titoli anteriori al ventennio.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 14/06/2023 ai n.ri 13338 R.G. – 9719 R.P., Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 05/05/2023 rep.n.2072, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.” con sede a Napoli (NA) – C.F. 05828330638, contro i Sig.ri nato in () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, e nato in () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2.
Immobili: Comune di Noventa Vicentina (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 6:
– Particella n.66 sub.1 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
– Particella n.922 sub.2 – Nat. F1 – AREA URBANA.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Vicenza il 12/07/2007 ai n.ri 19051 R.G. – 4895 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI” con sede in Vicenza (VI) – C.F. 00204010243, contro i Sig.ri nato in () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2, e nato in () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 10/07/2007, N.11.828 di Rep. e N.2.324 di Racc. Notaio Dott. Pietro Signorile di Noventa Vicentina (VI)
Capitale € 125.000,00, Tasso interesse annuo 4,5%, Iscriz. ipotec. per € 250.000,00, Durata anni 30
Immobili: Comune di Noventa Vicentina (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 6:
– Particella n.66 sub.1 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
– Particella n.922 sub.2 – Nat. CO – CORTE O RESEDE.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

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

Dalla data 14/06/2023 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati certificate dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), a tutto il 14/11/2023 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

12. LOTTI



Opportunità di divisione in lotti

Nell'interesse della procedura si ritiene che i beni non siano divisibili.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da porzione terra cielo di fabbricato di corte in linea che si sviluppa su due livelli fuori terra (piani terra e primo), oltre ad area di corte urbana senza fabbricati posta nelle vicinanze dello stesso.

Valore € 56.500,00

Prezzo base d'Asta € **43.500,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: nell'interesse della procedura si ritiene che i beni non siano divisibili.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

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

Bassano del Grappa, 15 novembre 2023

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



ALLEGATI

1. Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
2. Documentazione fotografica:
 - Foto dal n.1 al n. 36.
3. Documentazione Catastale:
 - Estratto mappa Foglio 6, Comune di Noventa Vicentina (VI) – scala 1: 2.000;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 6, Particella n.66 sub.1;
 - Dimostrazione grafica dei subalterni – Foglio 6, Particella n.922;
 - Elenco dei subalterni assegnati – Foglio 6, Particella n.922;
 - Visure.
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
5. Documentazione Edilizia:
 - Dichiarazione in data 22/09/2023.
6. Planimetrie unità immobiliare ad uso abitativo:
 - Rilievo e Comparativa piani primo e secondo.
7. Documentazione urbanistica:
 - CDU in data 11/10/2023.
8. Attestato di Prestazione Energetica.
9. Atto di provenienza:
 - Compravendita in data 10/07/2007.
10. Contratto di mutuo in data 10/07/2007.
11. Atti e certificati debitori.
12. Tabelle per determinazione valore immobili:
 - Tabella dei dati;
 - Rapporti mercantili;
 - Analisi dei prezzi marginali;
 - Tabella dei prezzi corretti;
 - Verifica attendibilità del Valore di stima;
 - Valori a base d’asta;
 - Confronto con precedenti aggiudicazioni all’asta;
 - Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
13. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Noventa Vicentina (VI).

