

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N. 353/2022 R.G. e N.441/2022 R.G.

Giudice delegato Dott.ssa SONIA PANTANO

Procedente IQERA ITALIA SPA IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO –
ASSET MANAGEMENT COMPANY 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. 353 / 2022 R.G. e n. 441 / 2022 R.G. (riunite)

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 02/05/2023

Esperto arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (cfr pag.4-5): piena proprietà, quota 1/1

Tipologia bene (cfr pag.5-13): appartamento al piano terzo di fabbricato condominiale, oltre a garage su volume edilizio separato

Ubicazione (cfr pag.5): Sarego (VI), Località Meledo, Via Cesare Battisti n.4 int.13

Dati Catastali attuali (cfr pag.13-14): Comune di Sarego (VI) – Catasto Fabbricati, Foglio 28:

– Particella n.274 sub.13 – Via Vandera – piano: 3 – Categoria: A/3 – Classe: 2;

– Particella n.375 sub.13 – C. Battisti – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 1.

Metri quadri (cfr pag.19): 141,13

Stato (cfr pag.8): scarso

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

Valore di mercato, OMV (cfr pag.20): € 46.500,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag.20): 14/05/2021 (€ 83.000,00), 18/02/2022 (€ 108.000,00), 09/04/2021 (€ 83.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag.21-22): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Sarego (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 304,00

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag.21): € 35.500,00

Vendibilità/appetibilità (cfr pag.21): scarso

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

Iniziativa di vendita (cfr pag.21): pubblicazioni su siti internet specializzati (“asta legale.net” – “asteonline.it” – “tribunale.vicenza.giustizia.it/aste”), rivista “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag.22): al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e, dopo il cambio di serratura, sono tornati nella disponibilità della proprietà

Titolo di occupazione (cfr pag.22): 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 27/10/2022 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano 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 03/11/2022 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

In data 19/01/2023 alla procedura R.G.353/2022 è stata riunita la procedura R.G.441/2022.

2. QUESITO

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 03/11/2022, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 07/11/2022 ad inoltrare tramite Mail PEC al Comune di Sarego (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Un primo sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno martedì 20/12/2022 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e del Sig.

, ma in tale occasione non è stato possibile accedere all'unità abitativa in quanto le serrature risultavano sostituite da terze persone sconosciute, contro le quali è stata presentata denuncia alla stazione dei carabinieri di Lonigo (VI) in data 03/11/2020.

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato quindi successivamente effettuato, previo cambio delle serrature, il giorno martedì 07 febbraio 2023 alle ore 10.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'esecutato Sig.

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 1/3 in regime di separazione dei beni,
_____ nato a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/3, e
_____ nata a _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, delle unità immobiliari che vengono così descritte:

Atti di Pignoramento procedura R.G. 353/2022 e procedura R.G. 441/2022:

(...)

Catasto Fabbricati del Comune di Sarego (VI), Foglio 28

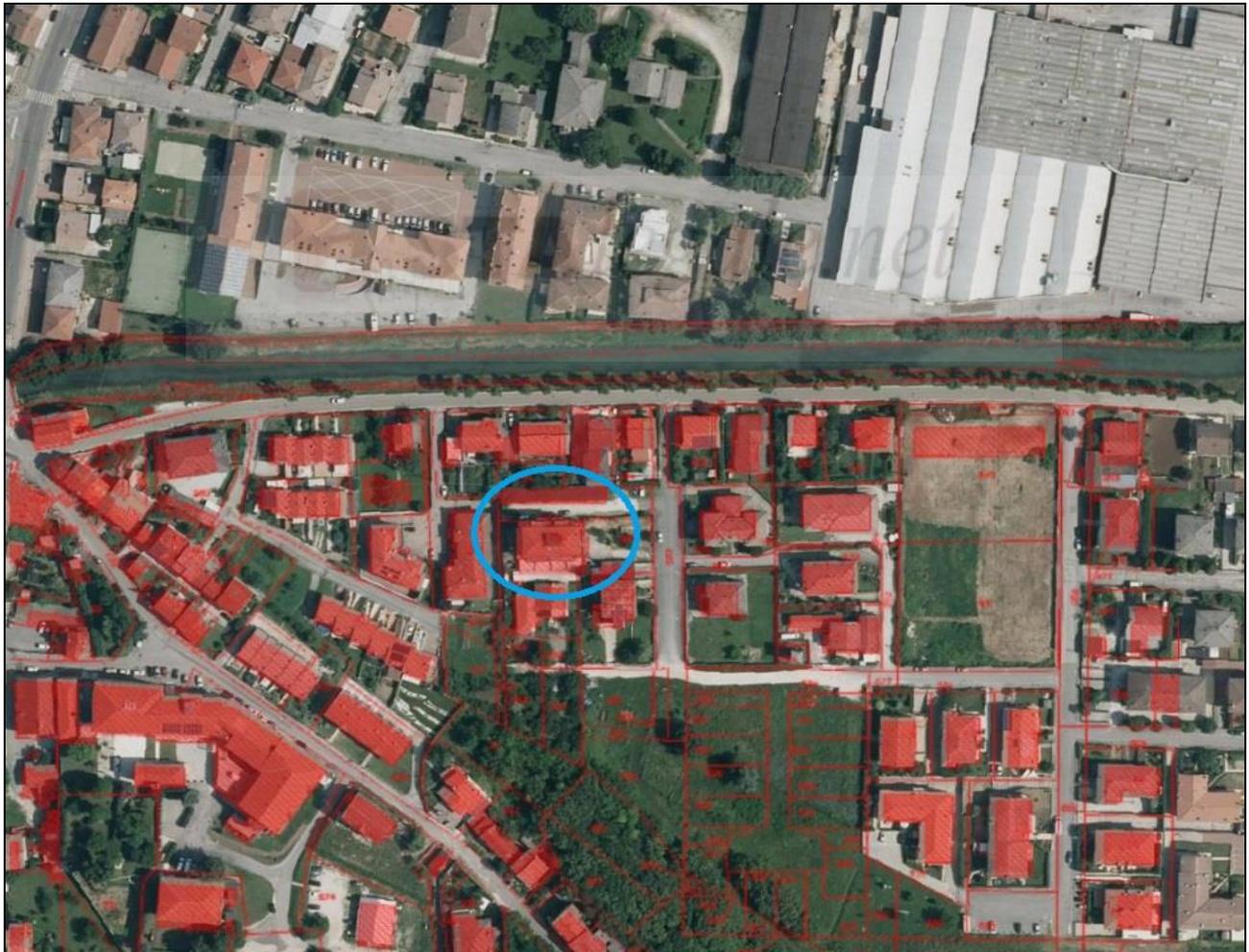
Mapp. 274, Sub. 13, Cat. A/3, Vani 6,5, Via Vanderia, Piano 3;

Mapp. 375, Sub. 13, Cat. C/6, Mq. 13, Via C. Battisti, Piano T

(...)

Localizzazione

- Provincia Vicenza
- Comune Sarego
- Località Meledo
- Via Cesare Battisti
- Civico n. 4 int. 13 (appartamento)
- Zona periferica in frazione con insufficiente dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE

Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono costituite da appartamento al piano terzo di un edificio condominiale (di complessivi n.14 appartamenti) che si sviluppa su quattro livelli

fuori terra (piani rialzato, primo, secondo e terzo) e un piano seminterrato, oltre a garage su volume edilizio separato ad un solo piano fuori terra posto a nord, ed ubicato al civico n.4 di Via Cesare Battisti (ex Via Vandera) nel Comune di Sarego (VI), località Meledo, a circa 3,3 Km. a nord/est della Sede Municipale, in una zona a destinazione prevalentemente residenziale.

L'edificio condominiale (Catasto Fabbricati, Foglio 28 Particella n.274) ed il volume edilizio separato (Catasto Fabbricati, Foglio 28 Particella n.375), che sono divisi da un'area cortilizia con fondo in ghiaio la quale funge da accesso pedonale/carraio e si sviluppa in direzione est/ovest partendo dalla pubblica via a est, sono stati realizzati tra gli anni 1970/1971 e sorgono su un appezzamento di forma rettangolare che si sviluppa in senso longitudinale in direzione est/ovest e confina a sud, ovest e nord con altre proprietà, a est con la pubblica via; la recinzione è prevalentemente costituita da muretto con sovrastante rete metallica e rete ombreggiante.

Su fronte est il lotto pertinenziale l'edificio condominiale si sviluppa in continuità con un terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 28 Particella n.943 – ENTE URBANO di mq.730 (ex Particella n.391 che deriva da Frazionamento della Particella n.274) sul quale, secondo le tavole di progetto autorizzato, doveva sorgere quello indicato come “Fabbricato B” che non è stato realizzato; attualmente tale terreno, recintato e con due cancelli di ingresso dalla pubblica via ad est, funge da accesso ad altre unità del fabbricato condominiale intestate a terzi e non interessate dalle procedure di cui alla presente relazione.

Su fronte nord, con affaccio sull'area cortilizia con fondo in ghiaio di cui sopra, è collocato il portoncino di accesso condominiale, del tipo a due ante in alluminio con specchiature in vetro, che immette su vano scala a doppia rampa con pianerottoli pavimentati in piastrelle di gres, alzate e pedate rivestite in marmo, ringhiera parapetto e scorrimento in metallo; con partenza dal pianerottolo al piano rialzato vi è anche un ascensore che alle date dei sopralluoghi risultava non funzionante.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)

Dal sopralluogo effettuato e dal “Certificato di Collaudo” ([Allegato N.5](#)) si è accertato che il fabbricato presenta fondazioni continue a travi rovesce in c.a., strutture portanti a telaio in c.a.

(travi, pilasti e piattabande), muri perimetrali di tamponamento in cotto, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a padiglione con strutture in legno e manto in tegole marsigliesi, pluviali e scossaline in lamiera, facciate esterne intonacate e tinteggiate, soglie e davanzali in marmo, parapetti delle terrazze in ringhiera metallica a ritti verticali (piani rialzato, primo e secondo), o in muratura con alcuni tratti in ringhiera metallica al piano terzo.

Il volume edilizio separato ad un solo piano fuori terra dove sono collocati i garage, a pianta rettangolare con asse longitudinale in direzione est/ovest, presenta struttura verticale in muratura, copertura ad unica falda lievemente inclinata da nord verso sud con struttura in travetti e tavelloni di laterizio, manto costituito da guaina bituminosa, grondaie e pluviali in lamiera, portoni basculanti in metallo ad azionamento manuale.

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



Fabbricato condominiale da nord/ovest



Fabbricato dalla pubblica via ad est



Fabbricato dalla pubblica via ad est



Fabbricato dalla pubblica via ad est



Fronti est e nord da cortile pertinenziale



Ingresso condominiale fronte nord



Fronte nord



Fabbricato da sud



Portoncino accesso condominiale fronte nord



Vano scala da ingresso piano terra

Descrizione

1. Appartamento piano terzo (Catasto Fabbricati, Foglio 28 – Part. n.274 sub.13)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terzo che dalla scheda catastale ([Allegato N.3](#)) e dagli elaborati grafici di progetto di cui alla Domanda di Sanatoria del 29/04/1986 ([Allegato N.5](#)) risulta così composta: ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, n.3 camere, bagno, ripostiglio, veranda a nord, terrazzo su tre lati (nord, ovest e sud).

L'altezza interna circa ml.2.95, risulta conforme a quanto indicato nella scheda catastale; il vano ingresso/corridoio risulta controsoffittato e l'altezza è di circa ml.2,60.

Nel corso dell'accesso all'appartamento effettuato in data 07/02/2023, si è rilevato che i vani cucina e soggiorno risultano uniti con eliminazione della parete divisoria e chiusura della porta di accesso al vano soggiorno da ingresso/corridoio.

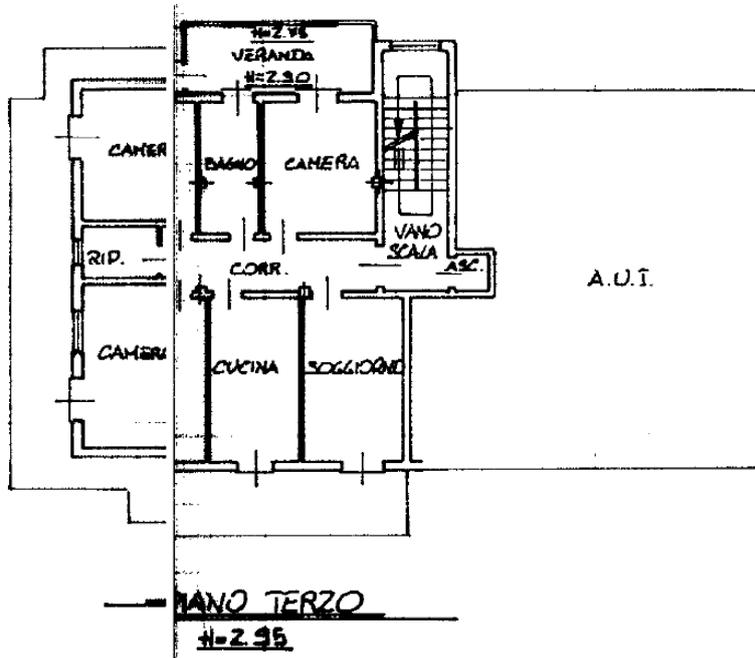
Le finiture sono di livello e stato di manutenzione scarso, con portoncino d'ingresso in legno, doppi serramenti esterni di cui quelli a filo esterno muratura in alluminio e quelli interni in legno, entrambi con vetro a lastra singola, avvolgibili in pvc, porte interne in legno (alcune con specchiatura in vetro), pavimenti in piastrelle di ceramica, pavimenti di terrazzo e veranda in piastrelle di gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; si segnala che molte lastre di vetro dei serramenti esterni risultano rotti o fortemente danneggiati con pezzi pericolosamente ciondolanti.

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

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario; l'impianto di riscaldamento, che al tempo della costruzione era del tipo centralizzato, al momento del sopralluogo non risulta funzionante in quanto la caldaia autonoma, posta all'interno della veranda lato nord, risulta semidistrutta e fuori uso.

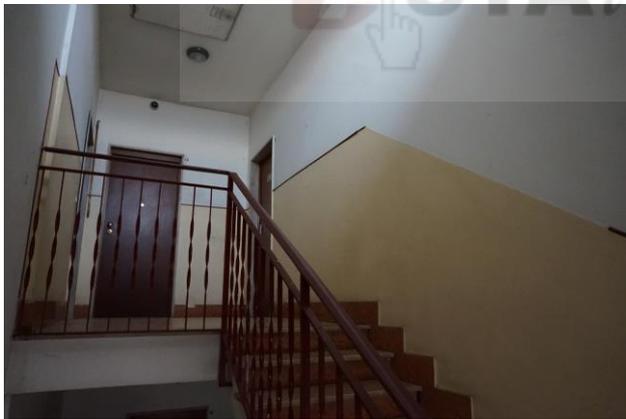
Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti

tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

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



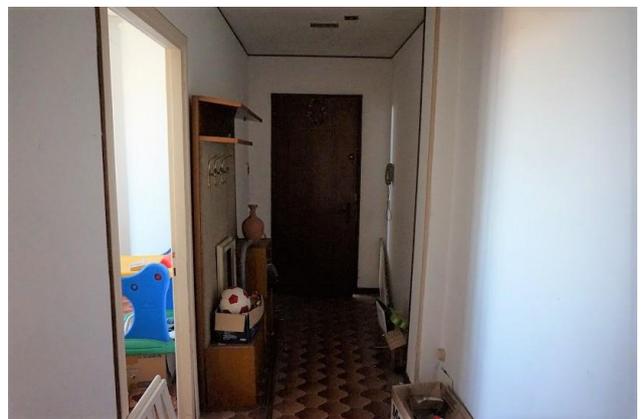
Portoncino ingresso appartamento da scala condominiale



Piano terzo – Portoncino ingresso appartamento



Piano terzo – Ingresso/corridoio da est verso ovest



Piano terzo – Ingresso/corridoio da ovest verso est



Piano terzo – Cucina/soggiorno da nord verso sud



Piano terzo – Angolo nord/est cucina/soggiorno



Piano terzo – Angolo sud/ovest camera a sud



Piano terzo – Angolo nord/ovest camera a sud



Piano terzo – Ripostiglio da est verso ovest



Piano terzo – Camera a nord/ovest da sud



Piano terzo – Particolare porta-finestra camera a nord/ovest



Piano terzo – Bagno da sud verso nord



Piano terzo – Bagno da nord verso sud



Piano terzo – Camera a nord/est



Piano terzo – Camera a nord/est



Piano terzo – Terrazzo a nord con vista veranda



Piano terzo – Veranda a nord da ovest



Piano terzo – Caldaia dismessa su veranda a nord



Piano terzo – Terrazzo a ovest da nord verso sud



Piano terzo – Terrazzo a ovest da sud verso nord



Piano terzo – Terrazzo a sud da ovest

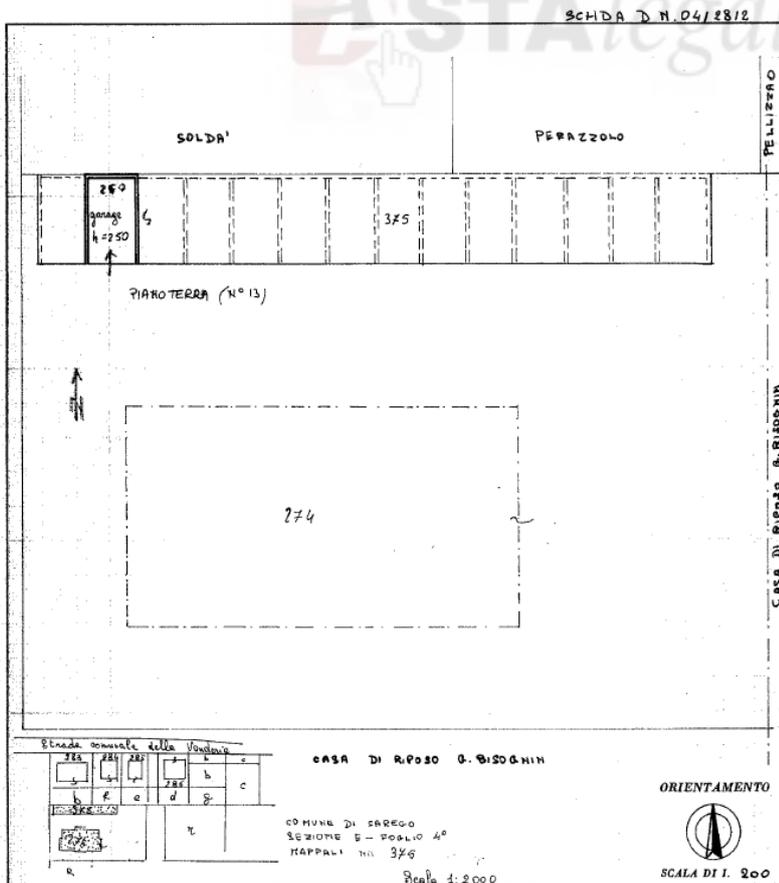


Piano terzo – Particolare terrazzo a sud da ovest

2. Garage piano terra (Catasto Fabbricati, Foglio 28 – Part. n.375 sub.13)

Il vano, ubicato al piano terra di un volume edilizio ad un solo livello posto a nord del fabbricato condominiale di cui fa parte l'appartamento di cui al punto precedente, ha accesso da area pertinenziale che separa i due fabbricati, con portone basculante in lamiera ad azionamento manuale, pavimento in getto di calcestruzzo liscio, soffitto con struttura a vista in parte tinteggiata, pareti intonacate al grezzo che manifestano crepe evidenti su lati nord ed est, quest'ultima di separazione con un'altra unità con la stessa destinazione.

L'altezza interna, circa ml.2,35/2,45, risulta difforme a quanto indicato nella scheda catastale (ml.2,50/2,60).



ESTRATTO SCHEDA CATASTALE (fuori scala)

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



Fabbricato garage da sud/est



Indicazione portone basculante unità in oggetto



Garage da sud



Interno garage da sud

Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nel corso del sopralluogo in data 07/02/2023 nell'appartamento al piano terzo è stata rilevata la presenza di lastre di fibrocemento per copertura accatastate all'interno della veranda a nord, mentre nel locale di ripostiglio erano depositate delle bombole di gas GPL; in entrambi i casi sarà necessario lo smaltimento.

Sempre nell'appartamento sarebbe opportuno rimuovere i vetri rotti di alcuni serramenti esterni poiché alcuni frammenti sono ancora pericolosamente attaccati al telaio.

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.

Pertanto si è provveduto alla stesura della stessa ([Allegato N.8](#)), ma la documentazione non è stata inviata agli organi competenti perché nella trasmissione deve essere obbligatoriamente indicato, pena la non accettazione, il codice di registrazione nel catasto degli impianti termici "CIRCE", istituito ed attivato dal 2 gennaio 2015 con D.G.R.V. 2569/2014, e il codice personale del manutentore dell'impianto che non risulta nominato per l'unità immobiliare in oggetto.

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "G", con un valore di prestazione energetica globale pari a 284,80 kWh/m² anno.

6. STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali

A tutto il 03/11/2022 i Sig.ri _____ nato in _____ () _____ (C.F. _____) per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, nato in _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/3, e _____ nata a in _____ () il _____ (C.F. _____) per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni, e nell'insieme per l'intero, risultano proprietari dei seguenti immobili oggetto di pignoramento:

Comune di Sarego (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 28

- **Particella n.274 sub.13** – Via Vanderia – piano: 3 – Categoria: A/3 – Classe: 2 – Consistenza: 6,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.130, Totale escluse aree scoperte mq.121 – Rendita: € 402,84;
- **Particella n.375 sub.13** – Via C. Battisti – piano: T – Categoria: C/6 – Classe: 1 – Consistenza: 13 mq. – Superficie catastale: Totale mq.16 – Rendita: € 12,09.

N.B.: si segnala che nella visura catastale della Particella n.274 sub.13 è indicata Via Vanderia mentre nella documentazione inviata dal Comune di Sarego si tratta di Via Cesare Battisti; sarà pertanto necessario richiedere una rettifica per variazione toponomastica.

Variazioni storiche

Particella n.274 sub.13

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 24/06/1987 in atti dal 03/12/1998 AMPL. E ATTR. IDENT. CAT. (n. 8293/B/1987).

Particella n.375 sub.13

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0325841 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 124471.1/2011);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 24/06/1987 in atti dal 03/12/1998 AMPL. E ATTR. IDENT. CAT. (n. 8293/B/1987).

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Le due note di trascrizione degli Atti di Pignoramento riportano dati conformi a quelli catastali.

Giudizio di regolarità/Docfa

La planimetria agli atti dell'appartamento al piano terzo depositata in data 24/06/1987 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, non è conforme allo stato dei luoghi rilevato poiché i locali cucina e soggiorno sono stati uniti a formare un unico vano.

La planimetria agli atti del garage al piano terra depositata in data 12/07/1973 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato rilevato.

Si ritiene che le modifiche rilevate per l'appartamento richiedano la presentazione di una nuova scheda catastale per un costo preventivato in circa € **600,00**, comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

Confini

L'appartamento al piano terzo di cui alla Particella n.274 sub.13 confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), vano scala comune e Particella n.274 sub.14 (E.), stacco del fabbricato (S.-O.).

Il garage al piano terra di cui alla Particella n.375 sub.13 confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), garage altra ditta (E.), cortile posto tra il fabbricato condominiale e quello adibito a garage (S.), garage altra ditta (O.).

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

7. REGOLARITA' URBANISTICA

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

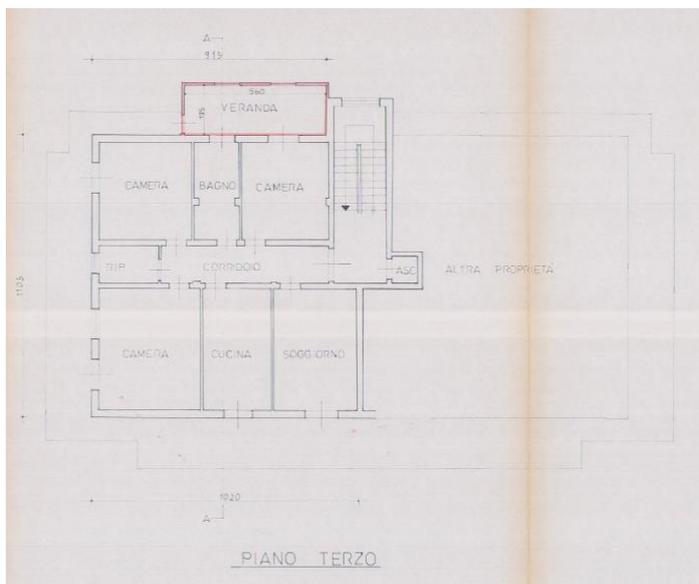
Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Sarego (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Autorizzazione per Costruzioni Edilizie del 15/04/1970 per *costruire un fabbricato per uso civile abitazione sul mapp. n.274-287 Foglio 4° Sezione D di questo Comune sito in Via VANDERIA*;
- Autorizzazione ad eseguire Lavori di Manutenzione Straordinaria N.6394 del 27/12/1991 Prot. 91/ 9352 per *sostituzione impianto di riscaldamento*;
- Domanda di Sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985 n.47 presentata in data 29/04/1986; per tale domanda, presentata per sanare la veranda lato nord, risulta effettuato il pagamento dell'oblazione ma non è stato reperita, per le motivazioni sotto indicate, la Concessione Edilizia in sanatoria che invece nell'Atto di provenienza è stata individuata al n.348 in data 21/05/1999.

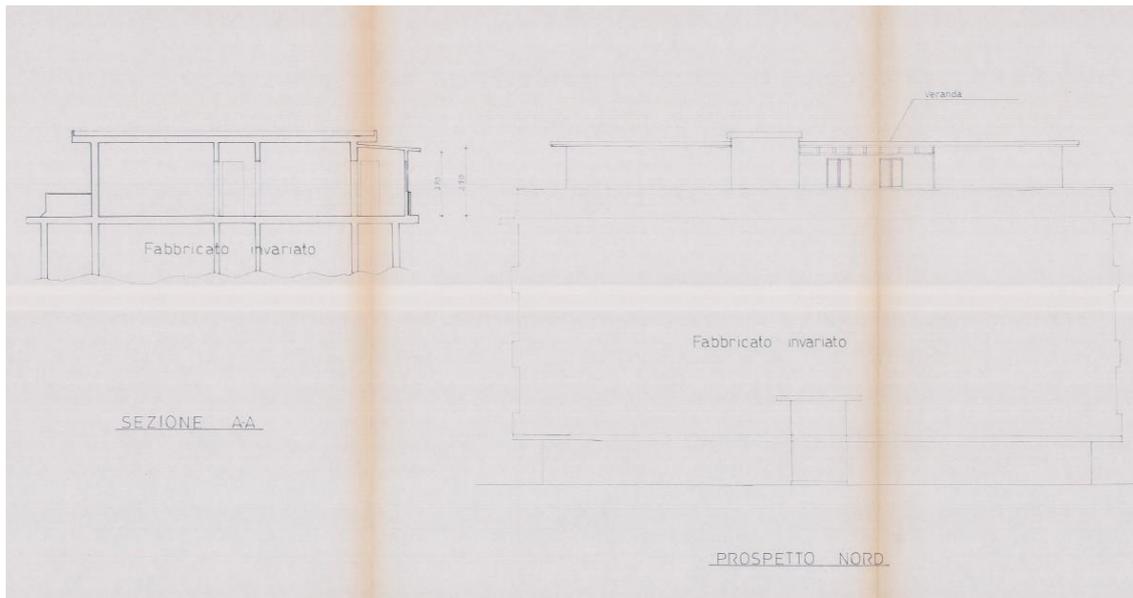
In riferimento alla Richiesta di accesso documenti amministrativi – Prot. n.19644 del 07/12/2022 presentata al Comune di Sarego (VI), il Responsabile dell'Area Tecnica Arch. Paola Zuffellato in data 03/03/2023 Prot. n. 3539 inviava una comunicazione a mezzo PEC allo scrivente esperto stimatore in cui veniva comunicato che nonostante le numerose e approfondite ricerche effettuate presso l'archivio comunale, non è stata reperita alcuna ulteriore documentazione oltre a quella già inviata in data 11/01/2023 ([Allegato N.5](#)).

Al proposito si precisa che nella tavola progettuale di cui all'Autorizzazione del 15/04/1970, gli appartamenti sono 12 (n.4 per piano ai livelli rialzato, primo e secondo) e al piano terzo è indicato "lastrico solare" mentre allo stato attuale ci sono n.2 appartamenti, uno dei quali è quello oggetto della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

Nella tavola allegata alla Domanda di condono edilizio in data 29/04/1986, ai sensi della Legge n.47/1985, e relativa ad una veranda realizzata su parte del terrazzo lato nord, viene riportata la planimetria dell'appartamento oggetto di procedura.



PLANIMETRIA DI PROGETTO – Domanda di Sanatoria in data 29/04/1986 (Legge 47/1985)



SEZIONE E PROSPETTO DI PROGETTO – Domanda di Sanatoria in data 29/04/1986 (Legge 47/1985)

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

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Sarego (VI), Piano Interventi, individuano i fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno di una ZONA "B" – *COMPLETAMENTO EDILIZIO*, che sono zone occupate densamente da edilizia esistente, esterne ai centri storici, comprese nelle aree di urbanizzazione consolidata del PAT.

La tipologia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'impegno di realizzarle.

Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.

La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata da una relazione tecnica del Responsabile U.T.C.

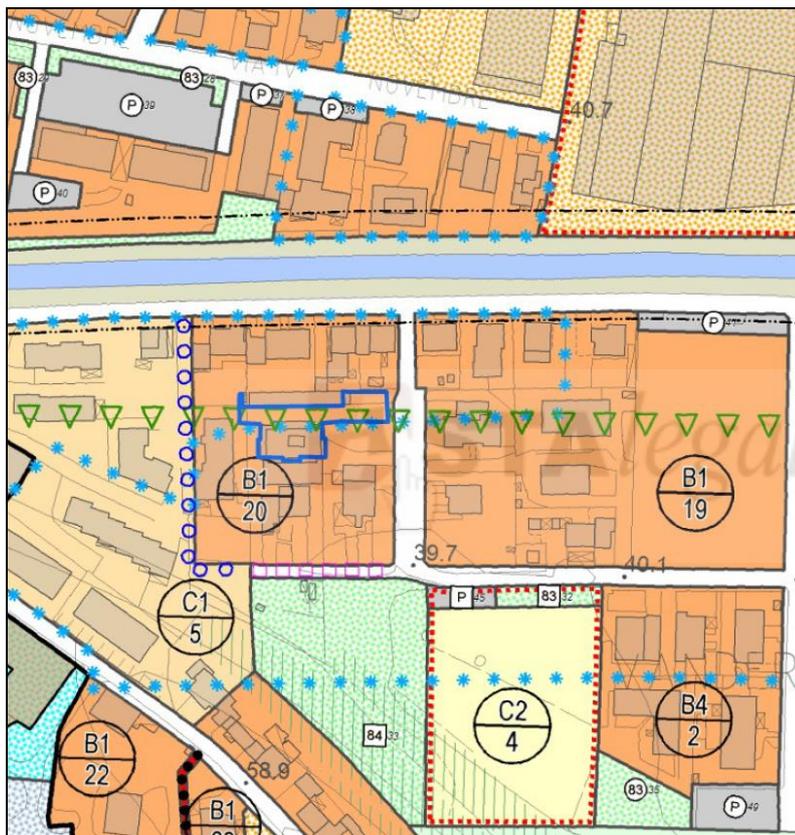
Qualora esistessero fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza, in conformità a quanto dispone il Codice Civile in materia.

È ammesso derogare alle norme sulle distanze dalle strade qualora si preveda la realizzazione di nuovi edifici o la ristrutturazione con ampliamento di edifici esistenti lungo strade già interessate da un riconoscibile allineamento di fabbricati esistenti posti nei lotti precedente e successivo; in questi casi è ammesso mantenere il filo dell'allineamento esistente.

La sottozona in cui sono compreso i fabbricati è del tipo "B1/20" per la quale valgono i seguenti parametri urbanistici:

| | | | |
|---|-------------------------------------|---------|------|
| - | Indice di edificabilità fondiaria | mc./mq. | 2,00 |
| - | Numero massimo di piani abitabili | n° | 2 |
| - | Altezza massima dei fabbricati | ml. | 8,50 |
| - | Distanza minima dal ciglio stradale | ml. | 5,00 |

| | | | |
|---|---|---------|------------------------|
| - | Distanza minima dai confini | ml. | 5,00 o in allineamento |
| - | Distanza minima tra fabbricati diversi | ml. | 10,00 |
| - | Distanza tra corpi di uno stesso edificio | ml. | 10,00 |
| - | Superficie minima aree scoperte a colture o giardini | mq./mq. | 60% |
| - | Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati | mq./mq. | 40% |
| - | Cavedi | | Ammessi |
| - | Cortili chiusi | | Ammessi |



ESTRATTO “Tavola 3.1 – PI 2021 – PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI – Zonizzazione e tutele – Zone significative: Meledo”

Le aree su cui sorgono i fabbricati sono inoltre interessate dai seguenti vincoli:

Foglio 28 Particella n.274

- Vincolo paesaggistico corsi d’acqua (art. 8 N.T.O.);
- Ambito naturalistico di livello regionale (art. 19 N.d.A. PTRC.);
- Piano d’Area dei Monti Berici (art. 23 N.T.O.).

Foglio 28 Particella n.375

- Piano d’Area dei Monti Berici (art. 23 N.T.O.).

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

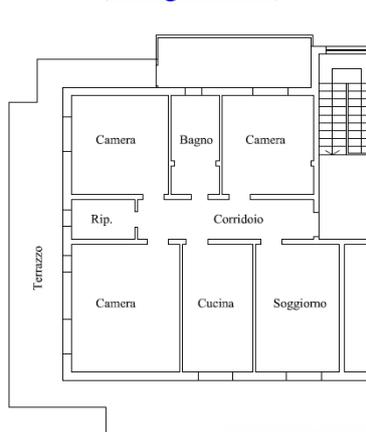
Licenza di Abitabilità in data 30/03/1971.

Abusi

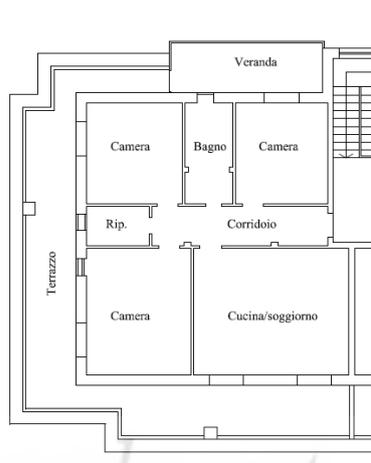
In riferimento all'appartamento al piano terzo sono state riscontrate alcune modifiche, rispetto alla planimetria di progetto relativa alla "Domanda di Sanatoria in data 29/04/1986 (Legge 47/1985)", che vengono così riassunte:

- riduzione dello spessore dei muri trasversali a nord e a sud del corridoio;
- eliminazione della parete divisoria tra cucina e soggiorno con creazione di unico vano;
- chiusura della porta di comunicazione tra corridoio e vano soggiorno;
- telaio in metallo su parte del lato sud del terrazzo con la parte superiore coperta con arelle in canna di bambù in cattive condizioni ed in parte rimosse (Foto n.31 e n.32 – [Allegato N.2](#)).

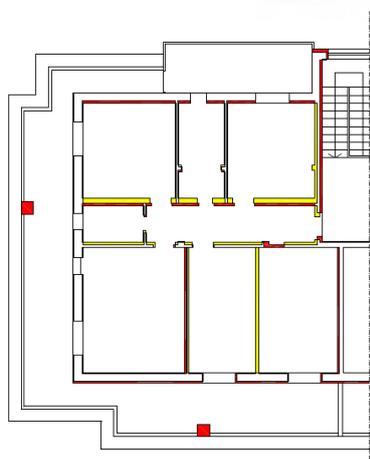
Le modifiche rilevate sono evidenziate nelle sottostanti planimetrie che costituiscono uno "Schema indicativo" ([Allegato N.6](#)).



- PROGETTO PER SANATORIA -



- STATO DI FATTO -



- COMPARATIVA -

LEGENDA
■ DEMOLIZIONI
■ COSTRUZIONI

PLANIMETRIE APPARTAMENTO PIANO TERZO (fuori scala)

Sanabilità e costi

I costi presunti per la presentazione della pratica di sanatoria, comprensivi di oneri e sanzioni, competenze professionali tecnico incaricato (compresi oneri fiscali e previdenziali), ammonta a circa € **3.500,00**; 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 | Garage | 14,80 | 0,66 | 9,77 |
| Terzo | Abitazione | 110,15 | 1,00 | 110,15 |
| | Terrazzo | 47,15 | 0,33 | 15,56 |
| | Veranda | 11,30 | 0,50 | 5,65 |
| TOTALE | | | | 141,13 |

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 su tre livelli (piani interrato, terra e primo), oltre a corte pertinenziale e due garage |
| Ubicazione | Comune di Sarego (VI), Via Giovanni Bisognin n.91 |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati, Foglio 28 – Particella n.209 sub.4 (A/3), sub.2 (C/6) e sub.3 (C/6) |
| Atto Provenienza | Atto di compravendita in data 14/05/2021, Rep.147.858 – Racc.37.414 Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo (VI) |
| Prezzo di vendita | 83.000,00 (Euro ottantatremila/00) |

| COMPARABILE B | |
|----------------------|---|
| Descrizione | Appartamento al piano terra con garage al piano interrato |
| Ubicazione | Comune di Sarego (VI), Via Cesare Battisti |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati, Foglio 28 – Particella n.372 sub.5 (A/3) e sub.16 (C/6) |
| Atto Provenienza | Atto di compravendita in data 18/02/2022, Rep.4.337 – Racc.3.809 Notaio Dott. Egidio Ferrara di Lonigo (VI) |
| Prezzo di vendita | 108.000,00 (Euro centoottomila/00) |

| COMPARABILE C | |
|----------------------|---|
| Descrizione | Appartamento al piano primo, con cantina e garage al piano seminterrato |
| Ubicazione | Comune di Sarego (VI), Via Silvio Pellico |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati, Foglio 28 – Particella n.311 sub.5 (A/3), sub.9 (C/6) e sub.10 (C/6) |
| Atto Provenienza | Atto di compravendita in data 09/04/2021, Rep.13.875 – Racc.11.344 Notaio Dott. Tommaso de Negri di Vicenza |
| Prezzo di vendita | 83.000,00 (Euro ottantatremila/00) |

Le tabelle utilizzate per determinare l’attuale valore di mercato degli immobili oggetto della procedura sono riportate nell’ [Allegato N.11](#); è stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all’asta di immobili ad uso abitativo nel Comune di Sarego ([Allegato N.12](#)).

Valore di mercato attribuito

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto costituiti da appartamento al piano terzo di un edificio condominiale, oltre a garage al piano terra su volume edilizio separato, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **46.500,00** (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 € **6.975,00**, 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 | – | € | 6.975,00 |
| - Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o di ripristino | – | € | 3.500,00 |
| - Oneri di regolarizzazione catastale | – | € | 600,00 |
| | | | <hr/> |
| Totale | – | € | 11.075,00 |

Valore base d'Asta degli immobili = € 46.500,00 – € 11.075,00 = € 35.425,00 che si arrotondano ad € **35.500,00** (Euro trentacinquemilacinquecento/00).

Tale valore si intende al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano gli immobili, con le eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente.

Giudizio di vendibilità'

Scarso.

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.12](#))

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. | 476 | € 67.176,69 | 189% |
| Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni | €/mq. | 304 | € 42.902,76 | 121% |
| Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni | €/mq. | 174 | € 24.556,19 | 69% |

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un

rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%, con un valore del 41% per gli immobili individuati alla categoria catastale A/3 (Abitazioni di tipo economico) e del 40% per la categoria catastale C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse).
In riferimento al Comune di Sarego (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 38,75%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 3,82.

9. STATO DI POSSESSO

Debitori

Come da Certificati rilasciati dal Comune di Sarego (VI) in data 10/11/2022 e in data 14/02/2023 ([Allegato N.10](#)), i debitori eseguiti e risultano iscritti nei registri dell'AIRE, mentre il debitore eseguito risulta risiedere in altro immobile ubicato nel territorio comunale.

Le unità immobiliari, dopo l'accesso ed il cambio di serrature dell'appartamento, risultano attualmente nella disponibilità degli eseguiti.

Locazione

No.

Comodato: no.

Assegnazione al coniuge: no

Sine titolo: sì.

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no.

10. VINCOLI E ONERI

Pertinenze: no.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Servitù: Nessuna.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Altri vincoli o oneri

Nessuno

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Nel corso dell'accesso agli immobili in data 07/02/2023 il Sig. eseguito presente ha dichiarato di non essere a conoscenza della nomina di un amministratore condominiale, che sarebbe necessario

per un edificio composto da n.14 appartamenti.

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 10/06/2003, N.91.253 di Rep. e N.17.440 di Racc. Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza – ivi trascritto il 27/06/2003 ai n.ri 16005 R.G. e 10929 R.P., attraverso il quale i Sig.ri Lo Sasso Gerardo nato a Padula (SA) il 08/12/1965 (C.F. LSS GRD 65T08 G226C) proprietario per la quota di 2/10 bene personale Torraca Domenico Antonio nato a Spinoso (PZ) il 22/06/1969 (C.F. TRR DNC 69H22 I917D) proprietario per la quota di 4/10 in regime di comunione dei beni, Lo Sasso Anna nata a Polla (SA) il 04/09/1976 (C.F. LSS NNA 76P44 G793P) proprietaria per la quota di 4/10 in regime di comunione dei beni, vendettero per la quota di 1/3 ciascuno ai Sig.ri _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____), _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) e _____ in _____ () il _____ (C.F. _____), le unità immobiliari che venivano così identificate:

(...)

IN COMUNE DI SAREGO – FOGLIO 28 (ventotto)

(ex SEZIONE E – FOGLIO 4 <quattro>)

Mapp. n. 274 sub 13 – Via Vanderia – P.3° - cat. A/3

cl. 2 – vani 6,5 (sei virgola cinque)

RCE. 402,84 –

Mapp. n. 375 sub 13 – Via Cesare Battisti – P.T.

Cat. C/6 – cl. 1 – mq. 13 (tredici)

RCE. 12,09 –

(...)

Inoltre:

(...) *Con la proprietà delle porzioni immobiliari compravendute si intende trasferita anche la proporzionale comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al fabbricato cui fa parte il solo appartamento (mapp. n. 274 sub 13) nonché del terreno circostante e sottostante lo stessi, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1117 e seguenti del codice civile in ragione di 87/1000 (ottantasette/1000). Si precisa inoltre che l'area su cui insiste il corpo di fabbrica costituito dal garage (mapp.n. 375) pur avendo un unico numero di mappa deve intendersi di separata proprietà, da cielo a sotterra, di ciascun proprietario per la parte corrispondente al proprio garage. (...)*

Regime patrimoniale

I Sig.ri esegutati _____ e _____, come da Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Sarego (VI) in data 10/11/2022 ([Allegato N.10](#)), risultano coniugati con matrimonio celebrato nel Comune di _____ () il _____; a margine del documento non risulta alcuna annotazione.

Il Sig. esegutato _____, come da Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Sarego (VI) in data 14/02/2023 ([Allegato N.10](#)), risulta coniugato con matrimonio celebrato nel Comune di _____ () il _____, quindi successivamente alla data dell'Atto di compravendita di cui sopra.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni in oggetto erano in ditta:

- fino al 10/06/2003: Lo Sasso Gerardo nato a Padula (SA) il 08/12/1965 (C.F. LSS GRD 65T08 G226C) proprietà per la quota di 2/10 bene personale, Torraca Domenico Antonio nato a Spinoso (PZ) il 22/06/1969 (C.F. TRR DNC 69H22 I917D) proprietà per la quota di 4/10 in regime di comunione dei beni, Lo Sasso Anna nata a Polla (SA) il 04/09/1976 (C.F. LSS NNA 76P44 G793P) proprietà per la quota di 4/10 in regime di comunione dei beni, in forza di “Atto di Compravendita” in data 03/06/1999, Rep. N.62.839 Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo (VI), trascritto a Vicenza in data 23/06/1999 ai n.ri 15037 R.G. e 10664 R.P.;
- fino al 03/06/1999: Fabris Valentino nato a Vicenza il 225/04/1965 (C.F. FBR VNT 65D22 L840V) proprietà per la quota di 1/1 bene personale, in forza di “Atto di Compravendita” in data 07/11/1995, Rep. N.35.197 Notaio Dott. Beniamino Itri di Lonigo (VI).

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 04/08/2022 ai n.ri 18562 R.G. – 13184 R.P., Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 24/06/2022 rep.n.1982, 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 1/3 in regime di separazione dei beni, _____ in _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/3 in regime di separazione dei beni.

Immobili: Comune di Sarego (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 28:

- Particella n.274 sub.13 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.375 sub.13 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 24/10/2022 ai n.ri 23972 R.G. – 16787 R.P., Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 24/06/2022 rep.n.4997, 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 il Sig. _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/3.

Immobili: Comune di Sarego (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 28:

- Particella n.274 sub.13 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.375 sub.13 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO iscritta a Vicenza il 04/07/2003 ai n.ri 16691 R.G. – 3470 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOC.” con sede in Gran Bretagna e Irlanda del Nord – C.F. 80123490155, contro i Sig.ri _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/3, _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/3 e Nketia Cecilia nata in _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/3, a seguito di “*Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata*” in data 10/06/2003, N.91.254 di Rep. Notaio Dott. Bruno Bertuzzo di Vicenza
Capitale € 127.000,00, Tasso interesse annuo 4%, Iscriz. ipotec. per € 254.000,00, Durata anni 25

Immobili: Comune di Sarego (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 28:

- Particella n.274 sub.13 – Nat. A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO;
- Particella n.375 sub.13 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Elenco delle formalità che saranno cancellate

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

Dalle date del 08/09/2020 e del 08/11/2022 a cui fanno fede le relazioni storico-ventennali a carico degli esecutati certificate dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE), a tutto il 27/03/2023 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato N.4](#)).

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

I beni non sono divisibili.

Composizione e valore

Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione posto al piano terzo di un edificio condominiale, oltre a garage al piano terra su volume edilizio separato.

Valore € 46.500,00

Prezzo base d'Asta € **35.500,00**

Possibili interessati

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

13. COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: i beni non sono divisibili.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

14. OSSERVAZIONI FINALI

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

Bassano del Grappa, 27 marzo 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 28, Comune di Sarego (VI) – scala 1: 2.000;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 28, Particella n.274 sub.13;
 - Planimetria u.i.u. – Foglio 28, Particella n.375 sub.13;
 - Visure.
4. Documentazione ipo-catastale:
 - Relazione notarile;
 - Aggiornamento ispezioni.
5. Documentazione Edilizia:
 - Autorizzazioni;
 - Elaborati grafici;
 - Certificato di collaudo;
 - Dichiarazione Responsabile Area Tecnica.
6. Planimetrie appartamento piano terzo:
 - Progetto, Rilievo e Comparativa.
7. Documentazione urbanistica:
 - Legenda – PI 2021 – PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI;
 - Estratto “Tavola 3.1 – PI 2021 – PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI – Zonizzazione e tutele – Zone significative: Meledo”
 - PI vigente – Zonizzazione e tutele 1:2000;
 - PI vigente – Zonizzazione e tutele 1:2000 e PAT – 4 – Trasformabilità;
 - Estratto “Norme Tecniche Operative – PI 2021 – PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI”.
8. Attestato di Prestazione Energetica.
9. Atto di provenienza:
 - Compravendita in data 10/06/2003.
10. Atti e certificati debitori:
 - Certificato di stato di famiglia AIRE;
 - Certificati di residenza storici;
 - Certificato di stato di famiglia;
 - Estratti per riassunto degli Atti di matrimonio.
11. 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”).
12. Dati recenti aggiudicazioni all’asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Sarego (VI).