

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**INTESA SANPAOLO Spa**  
rappresentata da Intrum Italy Spa

contro

--

**N. Gen. Rep. 240/2023**

**Lotto unico**

**Giudice: Dr.ssa Marialuisa Nitti**  
**Custode: Istituto Vendite Giudiziarie**

**ELABORATO PERITALE**



*Tecnico incaricato: Ing. Fabio Benetti*  
*iscritto all'Albo ingegneri di Vicenza al N. 2021*  
*iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1477*  
*C.F. BNTFBA72T26H829B- P.Iva 02807500240*

*con studio in Dueville (Vicenza) Via Marosticana, 293*  
*email: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it*  
*pec: fabio.benetti@ingpec.eu*

---

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 240/23 R.G. lotto unico:  
Udienza ex art. 569 cpc del 22/02/2024 ore 9.40  
Esperto: Benetti ing. Fabio

**Diritto pignorato:** piena proprietà, quota 1/1.

**Tipologia bene:** Appartamento piano secondo con garage e posto auto scoperto.

**Ubicazione:** Longare (VI), Via Debba, 17

**Lotti:** unico

**Dati Catastali attuali:** Comune di Longare, catasto fabbricato fg. 1 mapp. 323, Via Debba:

Appartamento: sub. 56 categoria A/2 cl. 2 vani 4,5 P.2 Sct 90 mq. RCE € 360,23.

Garage: sub. 41 cat. C/6, cl. 2, P. S1, Sup cat. 13 mq, RCE € 20,45

Posto auto: sub. 38 cat. C/6, cl. 1, P. T, Sup cat. 13 mq, RCE € 18,80

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 21

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 22

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 61

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 62

**Metri quadrati:** 102,5 mq (sup. commerciale complessiva)

**Stato:** buono.

**Situazione urbanistico/edilizia:** regolare

**Valore di mercato, OMV:** € 122.500,00

**Valore di vendita forzata proposto:** € 104.000,00. (offerta minima: € 78.000,00)

**Date/valori comparabili reperiti:** Anno 2021: 1.419 €/mq, anno 2023: 1085,00 €/mq

**Valore mutuo: precetto** € 13.475,71

**Vendibilità/appetibilità:** sufficiente.

**Possibili interessati:**

**Iniziative di vendita:** web ed editoria specializzata.

**Occupazione:** occupato.

**Titolo di occupazione:** Proprietà

**Informazioni utili – criticità:**

.

ALLEGATI:

1. [documentazione fotografica;](#)
2. [estratto di mappa, planimetria catastale, piante](#)
3. [visure catastali e ipotecarie ;](#)
4. [sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale, estratti](#)
5. [Pratiche edilizie](#)
6. [atto di provenienza](#)
7. [Certificazione anagrafe-stato civile, affitto](#)
8. [APE attestato di prestazione energetica](#)
9. [comunicazioni alle parti](#)
10. [spese condominiali](#)
11. [valutazione comparabili](#)

QUESITO:

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO**  
ex art. 161 co. 1 d.a. c.p.c.

All'ill.mo Giudice dell'esecuzione immobiliare n.240/23, dott.ssa Marialuisa Nitti promossa da:  
Intesa Sanpaolo Spa  
contro  
Sig. --

Il sottoscritto BENETTI ing. Fabio, nominato esperto ex art. 569 cpc, dichiara di accettare l'incarico e, letto l'art. 161 d.a. cpc, giura di bene e fedelmente eseguire le operazioni affidategli.

Prende atto del quesito, come di seguito formulato:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173-bis, disp. att., 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), 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"

Consapevole

delle responsabilità civili e penali che la legge connette alle false dichiarazioni, visto l'art. 46 d.r.p.445/2000

Dichiara inoltre

- 1) di aver preso visione e di conoscere il disciplinare dell'esperto sopra citato;
- 2) di aver preso visione e di accettare il protocollo deontologico dell'esperto;
- 3) di non trovarsi in situazioni di incompatibilità;
- 4) di non trovarsi in situazioni che possano pregiudicare l'immagine di terzietà e imparzialità dell'ufficio giudiziario e di non svolgere attività in conflitto d'interessi con gli scopi dell'esecuzione forzata, impegnandosi in caso contrario a rinunciare all'incarico;
- 5) di sapere che, unitamente all'esperto, viene nominato anche il custode, in sinergia col quale vanno condotte le operazioni, in particolare, ma non solo, la verifica preliminare della documentazione e l'accesso ai luoghi, e al quale l'esperto deve preliminarmente rivolgersi in caso di dubbi o problematiche riscontrate nel corso dell'espletamento dell'incarico, prima di interessare il giudice;
- 6) di essere a conoscenza che l'esperto deve in ogni caso intervenire all'udienza ex art. 569 c.p.c., con copia di cortesia della perizia e dell'istanza di liquidazione, per rendere i chiarimenti del caso alle parti e/o al giudice;
- 7) di essere a conoscenza che le operazioni peritali non possono essere sospese, interrotte o ritardate se non su espressa disposizione del giudice che l'ha nominato, restando irrilevanti eventuali istanze in tal senso rivoltegli dalle parti o l'esistenza di trattative tra le stesse;
- 8) di essere a conoscenza delle tabelle di liquidazione dei compensi concordate con la Commissione unificata degli Ordini coinvolti e del modello per la presentazione della richiesta di liquidazione, pure pubblicato sul sito del Tribunale di Vicenza, sezione modulistica esecuzioni);
- 9) di essere a conoscenza che la perizia va preceduta da apposita scheda sintetica e indice, secondo il modello predisposto dall'ufficio;

- 10) di essere a conoscenza che ogni volta che nella perizia si fa riferimento ad un documento (es. all. 1, doc. 2, ecc.) lo stesso deve contenere il link al detto documento allegato alla perizia;
- 11) di essere a conoscenza che la perizia sarà utilizzata dal delegato alla vendita per le operazioni di pubblicità e dal custode per fornire agli interessati tutte le informazioni necessarie, così che alla copia di cortesia per il giudice va allegato DVD, CD-Rom o altro supporto contenente la perizia stessa e i documenti ad essa allegati, con cancellato il nome del debitore, giusta circolare 07.02.2008 del Garante per la protezione dei dati personali, in G.U. 47 del 25.02.2008, non deve contenere il nome del debitore;

Procede

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

Comunica

Di essere reperibile ai seguenti recapiti:  
indirizzo: Via Marosticana, 293 – 36031 Dueville (VI)  
cell: 339 3935370  
mail: benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it  
PEC: fabio.benetti@ingpec.eu  
Con osservanza.  
Vicenza, 18/10/2023

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.

QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.

QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa Marialuisa Nitti ha nominato, in data 11/04/2023, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 240/23.

In data 18/10/2023 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 22/02/2024 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti inviava comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali comunicando la data del sopralluogo per il giorno 27/11/2023 alle ore 9.00 sul posto.

Insieme al Custode nominato, il sottoscritto eseguiva quindi l'accesso all'immobile verificando la rispondenza dei luoghi e realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. L'appartamento risultava occupato dall'esecutato.

Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di verificare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

**Beni in Longare (VI), Via Debba, 17  
Lotto unico**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** bicamere al piano secondo **con garage e posto auto** scoperto al piano interrato sito in Longare (VI), Via Debba, 17 (frazione Bugano).

Appartamento composto da ingresso su soggiorno con cucina, due bagni di cui uno cieco, due camere e due poggiali. Dispone di garage singolo e posto auto scoperto al piano interrato accessibile dal scivolo e area di manovra comune e dal vano scala comune.

La palazzina di cui fa parte (condominio Al Colle) è composta da quattro piani fuori terra ed uno interrato con vano scala comune e ascensore. Al piano interrato si trovano i garage al piano terra unità commerciali, ai piani superiori dieci appartamenti.

Gode della proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni tra cui la corte esterna, scivolo e corsia di manovra al piano interrato, vialetto pedonale di accesso al vano scala (Si veda allegato planimetrico allegato, all. 2). La corte e corsia al piano interrato (sub. 21 e 22) è in comune anche con l'unità commerciale sita nell'edificio posto in aderenza sul retro della palazzina di cui fa parte l'unità in oggetto.

Ha esposizione con pareti finestrate sui lati sud-ovest e sud-est.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 102,5.

Identificato in catasto fabbricati Comune di Longare, foglio 1, Via Debba:

Appartamento: sub. 56 categoria A/2 cl. 2 vani 4,5 P.2 Sct 90 mq. RCE € 360,23.

Garage: sub. 41 cat. C/6, cl. 2, P. S1, Sup cat. 13 mq, RCE € 20,45

Posto auto: sub. 38 cat. C/6, cl. 1, P. T, Sup cat. 13 mq, RCE € 18,80

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 21

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 22

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 61

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 62

**Attestato Prestazione energetica APE:**

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (classe D) ed alla trasmissione al portale della Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 1721/2024 in data 09/01/2024 e viene allegato alla presente relazione (All. 8).

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità dell'esecutato derivante da atto di compravendita notaio Bonvicini Francesca da Arsiero (VI) in data 01/12/2010 rep. n. 17561/8106 e trascritto il 09/12/2010 ai n.ri 25602/16492.

**Descrizione sommaria del contesto:**

Caratteristiche zona: residenziale periferica con alcune attività commerciali a traffico sostenuto con parcheggi nella zona appena sufficienti. Il parcheggio antistante l'edificio è ad uso esclusivo delle attività posta a piano terra e sul retro dell'edificio.

Servizi della zona: L'immobile si trova sulla strada Provinciale SP247 Via Riviera Berica che collega Longare a Vicenza a 2,5 Km dal centro Longare e a 9 Km dal centro di Vicenza

## 2. STATO DI POSSESSO:

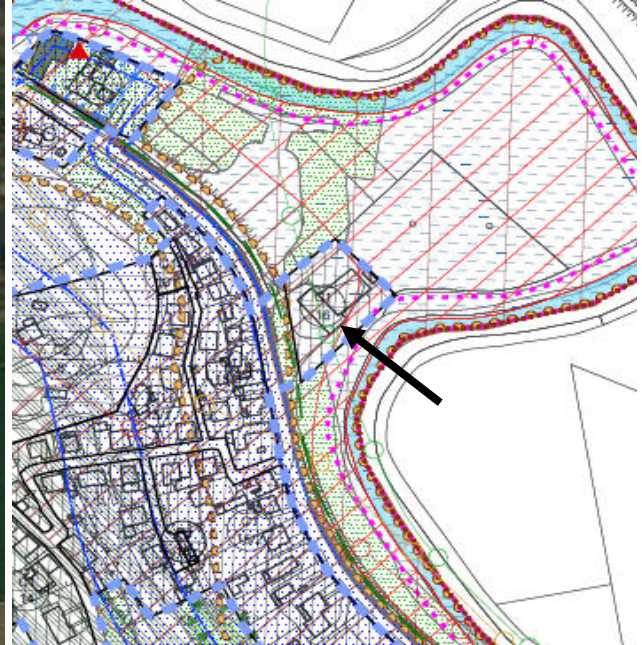
Alla data del sopralluogo l'appartamento era occupato dall'esecutato. Non risultano contratti di affitto registrati relativi all'immobile. (all. 7).

## 3. ESTRATTI:

*Allegato 4:*



*Sovrapp. foto sat. - mappa catastale*



*Estratto P.I.*

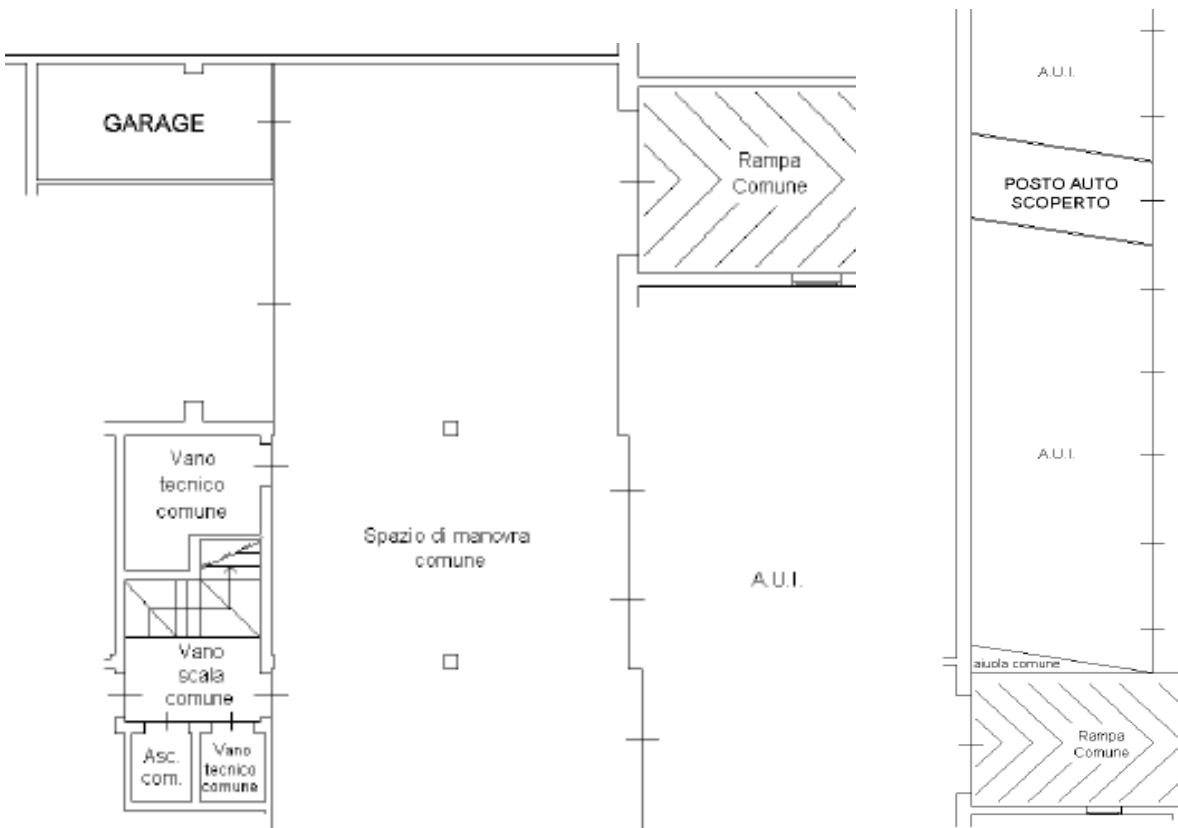


*Vista dall'alto*

*Piante: estratto dell'allegato 2:*



*Pianta Piano secondo*



*Pianta Piano interrato (garage)*

*(posto auto)*



Estratto dell'allegato fotografico All.1:



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

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

###### 4.2.1. Iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione NN 25603/5491 del 09/12/2010, nascente da **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** concesso con atto ai rogiti del notaio Bonvicini Francesca, in data 01/12/2010 rep. n. 17562/8107 a favore di Banca Popolare Di Vicenza — Società Cooperativa per Azioni Codice fiscale 00204010243 contro --- nato il 02/11/1974 a Padova (PD) importo capitale euro 144.000.00, importo totale euro 288.000,00 durata anni 30.

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione NN 16078/11771 del 14/07/2023. nascente da atto esecutivo o cautelare - **verbale di Pignoramento Immobili** notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 03/07/2023 rep. n. 3292/2023 a favore di Intesa Sanpaolo Spa Sede Torino (TO) contro ---, grava sui beni in oggetto.

###### 4.2.3. Altre trascrizioni:

### **4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

#### **4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità riscontrata.**

*NOTE: la verifica edilizia ed urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici ed essendo subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltretutto la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.*

*Le verifiche della parte strutturale ed impiantistica, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono richieste dall'incarico.*

#### **4.3.2. Conformità catastale: nessuna difformità riscontrata.**

### **4.4. Storico catastale:**

- Comune di Longare, Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 323 Sub. 56:

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione del 23/06/2005 Pratica n. BG0142721 in atti dal 23/06/2005 variazione per classamento (n. 12267.1/2005)

- Comune di Longare, Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 323 Sub. 41:

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

variazione nel classamento del 11/02/2009 Pratica n. VI0044649 in atti dal 11/02/2009 variazione di classamento (n. 2446.1/2009).

Variazione del 11/02/2008 Pratica n. VI0048020 in atti dal 11/02/2008 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 2212.1/2008).

- Comune di Longare, Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 323 Sub. 38:

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

variazione nel classamento del 11/02/2009 Pratica n. VI0044649 in atti dal 11/02/2009 variazione di classamento (n. 2446.1/2009).

Variazione del 11/02/2008 Pratica n. VI0048020 in atti dal 11/02/2008 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 2212.1/2008).

- Comune di Longare, Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 323 Sub. 21, Bene comune non censibile: Dati derivanti da: variazione del 03/03/2005 Pratica n. VI0046710 in atti dal 03/03/2005 divisione- ristrutturazione (n. 3007.1/2005).

- Comune di Longare, Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 323 Sub. 22, Bene comune non censibile: Dati derivanti da: variazione del 25/02/2009 Pratica n. VI0059586 in atti dal 25/02/2009 migliore descrizione dei bcnc (n. 3133.1/2009).

variazione del 03/03/2005 Pratica n. VI0046710 in atti dal 03/03/2005 divisione-ristrutturazione (n. 3007.1/2005).

- Comune di Longare, Catasto Fabbricati Foglio 1 Particella 323 Sub. 61 e 62, Bene comune non censibile: Dati derivanti da: variazione del 25/02/2009 Pratica n. VI0059586 in atti dal 25/02/2009 migliore descrizione dei bcnc (n. 3133.1/2009)

variazione del 11/04/2008 Pratica n. VI0129258 in atti dal 11/04/2008 migliore individuazione grafica (n. 5892.1/2008).

- Immobili soppressi originari dei precedenti:

Sez. urb. A Foglio 1 Particella 323 Subalterno 2; Sez. urb. A Foglio 1 Particella 323 Subalterno 2, Sez. urb. A Foglio 1 Particella 323 Subalterno 4:

variazione del 11/02/2003 pratica n. VI0048020 in atti dal 11/02/2008 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 2212.1/2008)

variazione toponomastica del 17/09/2003 pratica n. 274035 in atti dal 17/09/2003 variazione di toponomastica (n. 18717.1/2003). variazione toponomastica del 17/09/2003 pratica n. 274017

in atti dal 17/09/2003 variazione di toponomastica (n. 18699.1/2003). variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importi comunicati dall'amministratore (allegato 10):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (media ultimi tre anni): € 1.060,00

Da preventivo gestione anno 2023: € 1.776,97

Note: L'importo anno 2023 comprende il costo lavori straordinari sulle lesene in mattoni faccia vista dei prospetti già eseguiti e pagati.

Gli importi sono compresi dei consumi dell'acqua che viene erogata dal contatore condominiale e distribuita per mezzo d'impianto autoclave.

Spese straordinarie di gestione immobile deliberate: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (ultimi due anni): € 0,00

Il pagamento delle rate relative al preventivo di gestione 2023 è stato effettuato d'importo maggiore pari a € 317,03.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

---- nato in --- (----) il ---- (c.f. -----) per la piena proprietà quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita notaio Bonvicini Francesca da Arsiero (VI) in data 01/12/2010 rep. n. 17561/8106 e trascritto il 09/12/2010 ai n.ri 25602/16492

### 6.2 Precedenti proprietari:

- Società Residence Quadrifoglio S.R.L. Sede Vicenza Codice fiscale 03062900240 in virtù di atto tra vivi, compravendita ai rogiti del notaio Brando Paolo da Dueville, in data 15/07/2005 ai n.ri 54560/9985 e trascritto il 29/07/2005 ai n.ri 19957/12634

- Signori Rodighiero Lorenzo Nato il 24/11/1959 a Vicenza C.F. RDGLNZ59S24L840G e Rodighiero Alessandro Nato il 21/05/1961 a Vicenza C.F. RDGLSN61E21L840U ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte, certificato di denunciata successione ufficio del registro di Vicenza del 03/06/2002 n. rep. 51/35 e trascritta il 09/07/2002 ai n.ri 15723/10561 in morte di Rodighiero Francesco Nato il 27/05/1924 a Vicenza C.F. RDGFNC24E27L840V deceduto il 24/01/2002.

Si rileva accettazione espressa d'eredità con atto a rogito notaio Brando Paolo in data 06/12/2007 n.ri 58313/12017 e trascritto il 27/12/2007 ai n.ri 33609/19931 in morte di Rodighiero Francesco.

-Signor Rodighiero Francesco in virtù di atto tra vivi, compravendita ai rogiti del notaio Feriani Giovanni in data 08/08/1958 n.rep. 10618 e trascritto il 25/08/1958 ai n.ri 5468/4927 da potere di Rodighiero Lorenzo nato il 10/08/1890 a Vicenza.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia per costruire fabbricato ad uso abitazioni e laboratorio, negozi n. 447 del 10/09/1967. Abitabilità del 16/12/1970 prot. 447..

Concessione edilizia n. 49/85 del 23/10/1987 prot. 195/1986. Abitabilità del 06/02/1987 prot. 6813/86.

Permesso di costruire per ristrutturazione parziale n. 149/04 prot. 14096/04 del 22/02/2005.

Permesso di costruire per ristrutturazione immobile residenziale n. 137/05 prot. 11611/05 del 07/09/2006.

Denuncia inizio attività del 12/06/2007 n. 6135.

Richiesta del certificato di agibilità del 30/05/2008 n. 6129.

### Destinazione urbanistica:

Nel Piano degli Interventi l'immobile è identificato nella Zona residenziale C1/16, entro limite del centro urbano, aree di golena.

### Stato di manutenzione e conservazione:

L'immobile è stato costruito nel 1970, ristrutturato nel 2006, in stato di manutenzione e conservazione buono. Le finiture dell'appartamento sono dell'epoca della ristrutturazione (serramenti, pavimenti, impianti...).

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento** bicamere al piano secondo **con garage e posto auto** scoperto al piano interrato sito in Longare (VI), Via Debba, 17 (frazione Bugano). Appartamento composto da ingresso su soggiorno con cucina, due bagni di cui uno cieco, due camere e due poggiali. Dispone di garage singolo e posto auto scoperto al piano interrato accessibile dal scivolo e area di manovra comune e dal vano scala comune.

La palazzina di cui fa parte (condominio Al Colle) è composta da quattro piani fuori terra ed uno interrato con vano scala comune e ascensore. Al piano interrato si trovano i garage, al piano terra unità commerciali, ai piani superiori dieci appartamenti.

Gode della proporzionale quota di comproprietà (66,395/1000) sulle parti comuni tra cui la corte esterna, scivolo e corsia di manovra al piano interrato, vialetto pedonale di accesso al vano scala (Si veda allegato planimetrico allegato, all. 2).

La corte e corsia al piano interrato (sub. 21 e 22) è in comune anche con l'unità commerciale posta nell'edificio posto in aderenza sul retro della palazzina di cui fa parte l'unità in oggetto.

Ha esposizione con pareti finestrate sui lati sud-ovest e sud-est.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 102,5.

Altezza interna appartamento 2,83 m, del garage altezza minima 2,62 m.

Identificato in catasto fabbricati Comune di Longare, foglio 1, Via Debba:

Appartamento: sub. 56 categoria A/2 cl. 2 vani 4,5 P.2 Sct 90 mq. RCE € 360,23.

Garage: sub. 41 cat. C/6, cl. 2, P. S1, Sup cat. 13 mq, RCE € 20,45

Posto auto: sub. 38 cat. C/6, cl. 1, P. T, Sup cat. 13 mq, RCE € 18,80

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 21

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 22

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 61

comproprietà su ente comune: fg. 1 mapp. 323 sub 62

### Consistenza e determinazione della superficie commerciale:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P. secondo	Sup. reale lorda	88,0	1,00	88,0
Poggioli	Sup. reale lorda	6,6	0,40	2,6
garage	Sup. reale netta	13,4	0,50	6,7
Posto auto scoperto	Sup. reale netta	13,0	0,40	5,2
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>121,0</b>		<b>102,5</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

**Strutture verticali:** Pilastri in c.a. e muratura in laterizio intonacata, Le lesene del prospetto in mattoni faccia vista sono state oggetto di lavori di consolidamento nel 2023. condizioni: sufficienti.

*Solai*: in laterocemento. Tetto a padiglione con tegole e cornici in calcestruzzo, grondaie e pluviali in rame-alluminio.

*Atrio e Scale comuni*: scale in calcestruzzo con rivestimento in mattonelle ceramica, ringhiera in ferro. condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni*: serramenti in pvc doppio vetro, con zanzariera, protezione esterna tapparelle pvc. condiz.: buone. Soglie e stipiti finestre in marmo.

*Infissi interni*: porte a battente in legno tamburato, porta di ingresso blindato. condizioni: buone.

*Pavimentazione interna*: pavimento in legno nelle camere, in ceramica nei rimanenti locali. condizioni sufficienti.

Poggiolo pavimento in ceramica, parapetti in ferro rivestiti con pannelli: condiz.: sufficienti.

Interrato, garage: pavimento in cemento lisciato, muri in ca con intonacato, condizioni sufficienti, basculante manuale in lamiera zincata.

Pavimentazione area esterna: corsia di accesso a posti auto in asfalto, condiz.: sufficienti.

Impianti:

*Elettrico*: tipologia: sottotraccia. Con conformità, presente videocitofono.

*Idrico*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: erogata dal contatore condominiale e distribuita per mezzo d'impianto autoclave.

*Termico*: tipologia: riscaldamento autonomo a gas, diffusori termosifoni, caldaia murale in cucina con libretto e manutenzione regolare. Presente climatizzatore.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di Stima**

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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. Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari passaggi di proprietà di appartamenti siti nella zona e ne ha ritenuti attendibili uno dell'anno 2021 ed uno dell'anno 2023, relativi ad appartamenti simili nelle vicinanze (uno nella stessa palazzina):

- Atto cpv del 26/01/2021 Notaio Lina Enza Gulino trascritto a Vicenza (VI) il 05/02/2021 n. 2432 RG e 1709 RP.
- Atto cpv del 07/06/2023 Notaio Francesca Boschetti trascritto a Vicenza (VI) il 20/06/2023 n. 13927 RG e 10164 RP.

Inoltre si è considerata la perizia di stima dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Vicenza E1 48/23 relativa ad un appartamento nella zona simile sia per tipologia, e ai dati della procedura E1400\_22 relativa ad un appartamento della stessa palazzina in oggetto aggiudicato alla prima asta il 14/07/23. (valore di stima € 120.672,00, offerta minima € 74.625,00).

Si sono inoltre consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari relativi ad appartamenti della zona.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico allegato. Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
<b>LONGARE</b>						
zona unica	1.150	1.550	450	675	10.000	13.000

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: VICENZA

Comune: LONGARE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO CITTADINO E FRAZIONE DI COSTOZZA

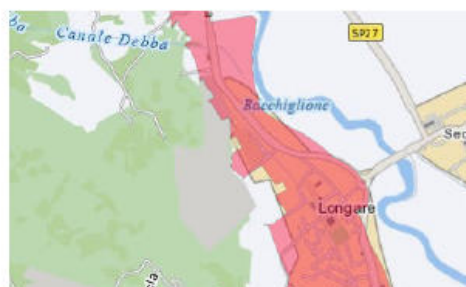
Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	920	1200	L	4,1	5,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1500	L			



## 8.2 Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, valori OMI agenzia delle Entrate, siti web e aste Tribunale di Vicenza.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento con garage e posto auto</b>	102,5	€ 122.500,00	<b>€ 122.500,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€ 18.375,00**

Oneri per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 0,00**

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

**Nessuna**

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (arrotondato)

**€ 104.000,00**

### OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Non risulta possibile e opportuna la divisione in più lotti.

### GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

L'immobile per dimensioni e posizione si presenta con vendibilità sufficiente.

### FORMA DI PUBBLICITA'

Si ritiene utile la pubblicità ordinaria in siti web ed editoria specializzata in aste immobiliari.

Dueville, 15 gennaio 2024

Il Tecnico incaricato  
*Ing. Fabio Benetti*  
*firmato digitalmente*