



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 532/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE Società per Azioni

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/11/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO DE CAL**

CF: DCLSFN71D08L840G

con studio in VICENZA (VI) Via Durando 119

telefono: 0444922605

fax: 0444922605

email: studiodecal@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 532/2019

## LOTTO 2

### SCHEMA SINTETICO ED INDICE

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE Società per Azioni, sede in Bolzano (Bz), via Del Macello n. 55, C.F. 00129730214

Contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Diritto** (cfr pag. 23): piena proprietà

**Bene** (cfr pag. 21): appartamento su due livelli e terreno di proprietà esclusiva

**Ubicazione** (cfr pag. 21): Thiene (Vi) via Marconi 105

**Stato** (cfr pag. 30): sufficiente

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 21):

- NCEU: Comune di Thiene (VI), Foglio 4, Particella 347, sub 1, Via Marconi, categoria A/4, Classe 6, Consistenza vani 5, Sup. Catastale mq 100, Rendita Euro 335,70, piano T-1, in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/1 (immobile graffato)

- NCEU: Comune di Thiene (VI), Foglio 4, Particella 353, sub 7, Via Marconi, categoria A/4, Classe 6, Consistenza vani 5, Sup. Catastale mq 100, Rendita Euro 335,70, piano T-1, in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà per 1/1 (immobile graffato)

NCEU: Comune di Thiene (VI), Foglio 4, Particella 699, sub 1, Via Marconi, categoria A/4, Classe 6, Consistenza vani 5, Sup. Catastale mq 100, Rendita Euro 335,70, piano T-1, in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà per 1/1 (immobile graffato)

NCT: Comune di Thiene (VI), Foglio 4, Particella 684, Qualità Prato, Classe 3, Superficie are 01 ca 04, RD Euro 0,43, RA Euro 0,30, in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà per 1/1

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 22): no

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 24): Assenza di provvedimento autorizzativo originario, in quanto edificio ante 1942. Presenza di planimetria catastale di impianto, con lievi modifiche rispetto allo stato attuale.

**Valore di stima** (cfr pag. 35): 85.500,00

**Valore mutuo** : -

**Vendibilità** : sufficiente

**Pubblicità** : Forme di pubblicità: ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all'indirizzo [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

**Occupazione** (cfr pag. 22): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 23): Proprietaria

**Oneri** (cfr pag. 22): non rilevati

**APE** (cfr pag. 31): sì

**Problemi** (cfr pag. 24): Lievi difformità rispetto alla planimetria catastale attuale. Assenza di dichiarazioni di conformità impiantistiche.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 532/2019

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a THIENE Via Marconi 105, della superficie commerciale di **100,41** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento su due livelli, con giardino ed entrata indipendente, in complesso residenziale a schiera dei primi decenni del XX secolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 280 PT - 300 P1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 347 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: Via Giglielmo Marconi 105, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione nel classamento del 25/05/2018, prot. n. VI0055358 in atti dal 25/05/2018, Variazione di Classamento (n. 17714.1/2018)  
Coerenze: L'immobile residenziale in oggetto confina sul lato Sud/Est con altro appartamento su due livelli, censito al Foglio 4, mappale 348, mentre sui lati Nord/Ovest e Nord/Est risulta confinante con area comune censita al mappale 363, e sul lato Sud/Ovest con il mappale 636  
L'immobile in oggetto, risulta catastalmente graffiato con la particella 353 sub 7 e 699 sub. 1 (all 2\_1, 2\_2, 2\_3)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1935 ristrutturato nel 1980.

**A.1** **terreno residenziale**, composto da Terreno in proprietà esclusiva, sviluppa una superficie commerciale di **10,40** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 684 (catasto terreni), qualita/classe Prato 3, superficie 104, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 02/05/2017, protocollo n. VI0039154 in atti dal 02/05/2017, presentato il 02/05/2017 (n.39154.1/2017)  
Coerenze: Il terreno in oggetto confina a Sud-Est con il terreno al Foglio 4, mappale 685, a Nord-Est con il fabbricato al mappale 385, a Nord-Ovest con il terreno al mappale 683, a Sud-Ovest con l'area comune censita al mappale 363

Sul terreno in oggetto è prevista la possibilità di edificare un box auto di dimensioni pari a m 6,00 x 4,00 (all 2\_19)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,41 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 83.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 70.550,00</b>

trova:

Data della valutazione:

26/11/2020

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.  
(all 2\_4 e 2\_5)

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2018 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. rep. 5039 di repertorio, iscritta il 22/11/2018 a Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO ai nn. 12560/1655, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 41532,07.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1-2-3

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/11/2018 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. rep. 5039 di repertorio, iscritta il 22/11/2018 a Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO ai nn. 12561/1656, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 70000.

La formalità è riferita solamente a Lotti 1-2-3

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/12/2019 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. rep. 7322 di repertorio, trascritta il 05/02/2020 a Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO ai nn. 1176/897, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 - 2 - 3 .

(all 2\_6)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 09/06/2010), con atto stipulato il 09/06/2010 a firma di Notaio Fietta Giuseppe ai nn. rep. 191676 di repertorio, registrato il 11/06/2010 a Bassano del Grappa ai nn. 3996 serie IT, trascritto il 16/06/2010 a Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO ai nn. 6121/4311.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato al Foglio 4, mappale 347, sub 1.  
(all 2\_7 e 2\_8)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 07/07/2017), con atto stipulato il 07/07/2017 a firma di Segretario generale del Comune di Thiene ai nn. rep. n. 6417 di repertorio, trascritto il 04/08/2017 a Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO ai nn. 7863/5886.

Il titolo è riferito solamente a Terreno al Foglio 4 mappale 684.  
(all 2\_9)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione ereditaria (dal 10/03/1975 fino al 26/07/2007), trascritto il 08/04/1976 a Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO ai nn. 1937/1726.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato al Foglio 4, mappale 347, sub 1.

Non risulta trascritta accettazione di eredità in capo all'esecutata, mentre in data 18/03/2020 sono state trascritte le accettazioni dell'eredità da parte degli altri due proprietari.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Scrittura privata autenticata (dal 26/07/2007 fino al 09/06/2010), con atto stipulato il 26/07/2007 a firma di Notaio Giorgio Gallo ai nn. prot. 119682 di repertorio, trascritto il 06/08/2007 a Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO ai nn. 10109/6645.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato al Foglio 4, mappale 347, sub 1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Cessione di diritti reali a titolo gratuito (dal 21/10/2016 fino al 07/07/2017), con atto stipulato il 21/10/2016 a firma di Segretario Comunale di thiene ai nn. rep. 6401 di repertorio, trascritto il 28/10/2016 a Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO ai nn. 9962/7330.

Il titolo è riferito solamente a Terreno al Foglio 4 mappale 684.  
(all 2\_10)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Primo accatastamento N. **scheda 0457495**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 10/07/1971 con il n. 561/1 di protocollo, rilasciata il 11/08/1970 con il n. Scheda 0457495 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2.

Trattasi di edifici realizzati prima della seconda guerra mondiale, per i quali la prima documentazione esistente è la planimetria catastale di impianto, realizzata dall'IACP ed in atti dal 11/08/1970 (all 2\_11)

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n 71 del 23/05/2013, l'immobile ricade in zona A - ATO 01. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 24 ATO 1 CENTRO STORICO L'ATO Centro Storico individuato dal PI corrisponde all'agglomerato insediativo urbano che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni della formazione remota e delle proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali. È riferimento per le attività socio economiche e culturali cittadine. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in tale ATO devono essere coerenti con l'obiettivo della tutela e restauro del contesto figurativo storico, rimuovendo gli elementi in contrasto a favore della ricomposizione dell'assetto originario pur senza escludere, architetture contemporanee di qualità. Il titolo è riferito solamente al Lotto 2. (all 2\_12)

Piano Particolareggiato di Rigenerazione Urbana vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n 156 del 26/06/2014, l'immobile ricade in zona Ambito del Piano Particolareggiato "Marconi". Norme tecniche di attuazione ed indici: Il Piano particolareggiato prevede, per quanto riguarda il Lotto 2 oggetto della presente perizia, l'esproprio di 12,95 mq del cortile di proprietà, lungo via Marconi, per poter realizzare una pista ciclabile e allargamento del marciapiede, con rifacimento della recinzione da parte dell'Ente Comunale (già realizzata). Esiste inoltre la possibilità di realizzare, sul lato interno della proprietà, un edificio ad uso box auto, di dimensioni pari a ml 6,00x4,00 ed un'altezza di ml 2,50. Il titolo è riferito solamente al Lotto 2. (all 2\_13)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Essendo edificio di antica costruzione, il provvedimento autorizzativo esistente è la planimetria catastale di impianto, nella quale si notano alcune lievi difformità rispetto allo stato attuale, a seguito delle opere realizzate a seguito del PPRU "Marconi", ovvero l'arretramento del cortile condominiale e l'abbattimento del piccolo ripostiglio esterno di cui al mappale 699 (normativa di riferimento: Legge 1150 del 17/08/1942 - Legge 10 del 27/01/1977 - DPR 380/01 del 06/06/2001 - Legge 47 del 28/02/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di Variazione Catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

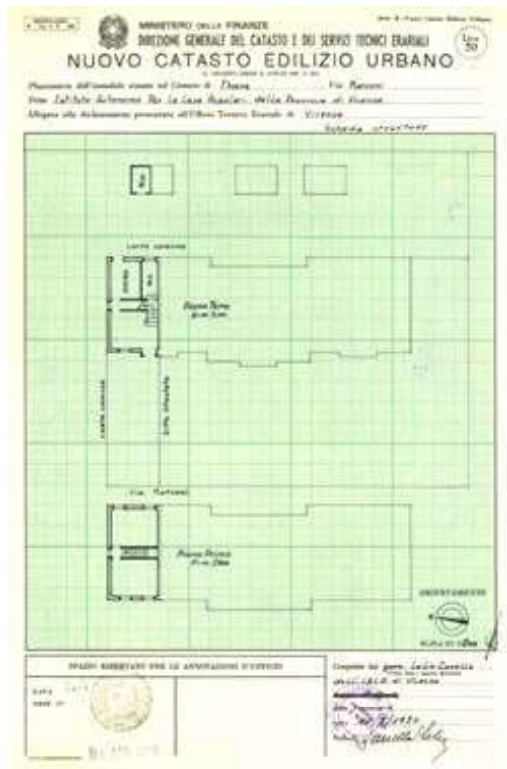
- Pratica di variazione catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

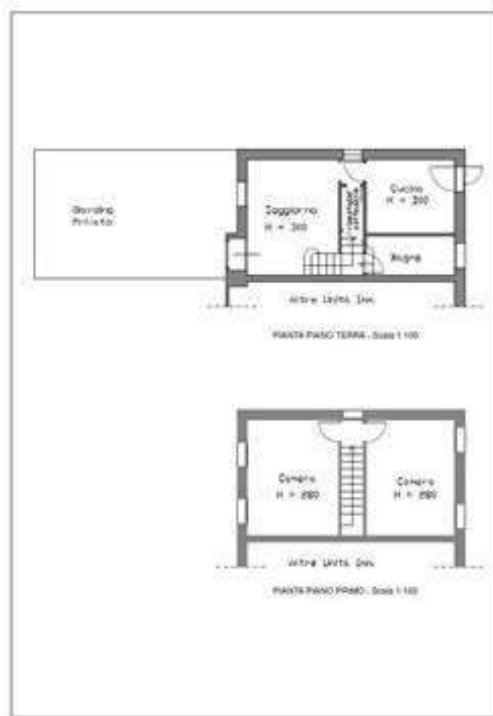
Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2.

(all 2\_14)





Planimetria catastale di impianto



Piante da sopralluogo

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nella planimetria catastale, a seguito delle opere realizzate per il PPRU "Marconi", con arretramento del cortile di proprietà e abbattimento del piccolo ripostiglio esterno, di cui al mappale 699 (normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (docfa)

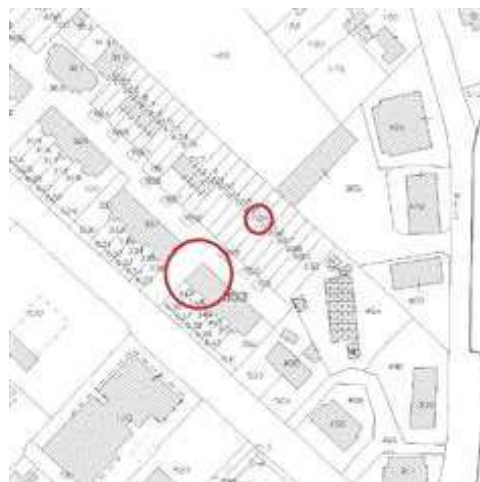
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2.

(all 2\_15 e 2\_16)



Planimetria catastale attuale



Estratto di mappa catastale

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli interventi del Comune di Thiene, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n 71 del 23/05/2013)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2



Estratto Piano degli Interventi Comune di Thiene



Estratto PPRU Marconi

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



Vista esterna da via Marconi



Vista esterna - retro

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di Attestazione di conformità impiantistica - Impianto idrosanitario e termico (normativa di riferimento: Decreto Ministeriale 22.01.2008 n 37 - Legge 46/90)



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presa visione e verifica dell'impianto idrico e termico, con eventuali integrazioni o riparazioni:  
€1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2



*Vista interna, zona giorno*



*Vista interna, bagno*

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di attestazione di conformità impiantistica - Impianto Elettrico (normativa di riferimento: Decreto Ministeriale 22.01.2008 n 37 - Legge 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presa visione e verifica dell'impianto elettrico, con eventuali integrazioni o riparazioni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presa visione e verifica dell'impianto elettrico, con eventuali integrazioni o riparazioni:  
€1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2



*Vista interna, camera*



*Vista interna, camera matrimoniale*