



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa SONIA PANTANO

CUSTODE:

I.V.G. VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geometra Riccardo Zonta

CF: ZNTRCR59S11E970B

con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C

telefono: 0424848762

email: riccardo@erre-studio.com

PEC: riccardo.zonta@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2024

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICO ED INDICE

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (Creditore procedente)

Diritto (cfr paragr. 1): piena proprietà.

Bene (cfr paragr.1): appartamento al P2 e autorimessa al PS1.

Ubicazione (cfr paragr. 1): Vicenza via Giuseppe Faggin, 44 int. 11.

Stato (cfr pag. 18): buono.

Dati Catastali attuali (cfr paragr. 1): Comune di Vicenza CF Foglio 29 m.n. 387 sub. 39 (autorimessa) e sub. 132 (appartamento).

Differenze rispetto al pignoramento (cfr paragr. 4.2.2): no.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr paragr. 7): regolare, non vi sono difformità.

Valore di stima (cfr paragr. 9): valore di mercato: € 122.200,00; valore di vendita giudiziaria: € 103.800,00.

Valore mutuo (cfr paragr. 4.2.1/all. H): importo ipoteca € 296.000,00; importo capitale: € 148.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 18): buona.

Pubblicità (cfr pag. 18): sito Internet di Astalegale, Aste On Line, NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA.

Occupazione (cfr paragr. 3): occupato dall'Esecutato.

Titolo di occupazione (cfr paragr. 3): proprietà.

Oneri (cfr paragr. 5): spese condominiali scadute ed insolute: € 615,21

APE (cfr pag. 15): sì, a cura dell'Esperto.

ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E - Planimetrie catastali

F - Attestato di prestazione energetica - A.P.E.

G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile

H - Ispezioni ipotecarie; Costituzione di servitù rep. 133.330 notaio Gian Paolo Boschetti; Convenzione rep. 121.617 notaio Giuseppe Boschetti; Costituzione di diritti reali rep. 55.876 notaio Piovene Porto Godi Mario A.; Iscrizione di ipoteca rep. 185.681 notaio Giuseppe Boschetti; Verbale di pignoramento immobili rep. 6583 Tribunale di Vicenza

I - Compravendita notaio Giuseppe Feriani rep. 54.883; Compravendita notaio Giuseppe Feriani rep. 56.481; Riproduzione di compravendita rep. 98.068; Compravendita di terreno rep. 106.291; Compravendita notaio Giuseppe Boschetti rep. 185.680

L - Titoli e documentazione di progetto

M - Estratto di P.I.

N - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi

O - Dati utilizzati per la stima

P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

R - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento al P2 e **autorimessa** al PS1 a VICENZA via Giuseppe Faggin (ex Strada Monte Grande) 44 int. 11, della superficie commerciale di **87,13** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), 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".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati per cui gli stessi vengono acquisiti dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Allegato A - Visure catastali attuali e storiche

Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000

Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

Allegato E - Planimetrie catastali

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Venerdì 15 Marzo 2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Vicenza alla presenza del Custode incaricato; è a questa data che la relazione è riferita.

La Città di Vicenza (*Capoluogo di provincia con un'area metropolitana di oltre 280.000 abitanti*) si trova al centro della Regione Veneto ed è stata dichiarata Patrimonio dell'Umanità dall'Unesco in quanto "Città del Palladio", ricca di storia, cultura e di piccole medie imprese. Confina con i comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conto Otto, Quinto Vicentino e Torri di Quartesolo, dove non mancano ogni tipo di servizio e collegamento viario ed autostradale.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti sul quadrante Sud del territorio comunale a circa 9 km a Sud dalla sede municipale, lungo la Strada Provinciale 247 (Viale Riviera Berica) che da Longara conduce a Longare, in località Debba in zona residenziale urbanizzata in via Giuseppe Faggin, 44 (laterale di Strada Monte Grande) ad una quota di circa 28 m s.l.m.m. e a circa 300 m dal

Fiume Bacchiglione che scorre ad una quota di circa 26,00 m s.l.m.m.; sono inseriti in un complesso condominiale denominato "Residence Montegrande" realizzato a forma di "U" con struttura verticale in muratura e c.a., struttura orizzontale in predalles al piano sottostrada e laterocemento per i piani fuori terra; la copertura è a tetto con finitura in tegole di cemento smaltate e lattoneria in lamiera di rame. Si presenta in buono stato conservativo, dalla pregevole architettura, con finiture esterne in intonachino colorato. Il complesso contiene più di 100 unità abitative e relative autorimesse disposte su quattro piani fuori terra ed un piano sottostrada (cfr foto 01-04).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e 2 , interno 11, ha un'altezza interna di h. 2,56 m al PS1 e 2,72 m al P2.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 387 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Strada Monte Grande, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/07/2003 Pratica n. 223794 in atti dal 18/07/2003 COSTITUZIONE (n. 3877.1/2003); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2005 Pratica n. VI0144708 in atti dal 28/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24154.1/2005)
Coerenze: da Nord in senso NESO: terrapieno, sub. 38, sub. 315 e sub. 40 salvo più esatti.
- foglio 29 particella 387 sub. 132 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTE GRANDE n. 44 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/07/2003 Pratica n. 223794 in atti dal 18/07/2003 (n. 3877.1/2003); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2005 Pratica n. VI0144709 (n. 24155.1/2005); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/09/2017 Pratica n. VI0092957 (n. 21809.1/2017)
Coerenze: da Nord in senso NESO: sub. 133, sub. 264, muro perimetrale, sub. 131 e sub. 11 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.800,00
Data della valutazione:	18/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Allegato G – Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile

Allegato R - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Vicenza - ha evidenziato, in data 26/02/2024, che risulta registrato presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza il contratto di locazione n. 1597, serie 3T, del 2020, risolto in data 05/05/2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Allegato H - Ispezioni ipotecarie; Costituzione di servitù rep. 133.330 notaio Gian Paolo Boschetti; Convenzione rep. 121.617 notaio Giuseppe Boschetti; Costituzione di diritti reali rep. 55.876 notaio Piovene Porto Godi Mario A.; Iscrizione di ipoteca rep. 185.681 notaio Giuseppe Boschetti; Verbale di pignoramento immobili rep. 6583 Tribunale di Vicenza

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione forzata, è stata verificata l'inesistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli attive nel ventennio precedente il pignoramento.

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:

servitù a favore, stipulata il 23/07/2003 a firma di notaio Piovene Porto Godi Mario Antoniotti ai nn. 55.876 di repertorio, trascritta il 31/07/2003 a Vicenza ai nn. 19596/13258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di diritti reali a titolo oneroso .

La formalità è riferita solamente a consenso incondizionato al soggetto "a favore" alla costruzione di una cabina elettrica nel terreno di proprietà del soggetto "contro".

La servitù è costituita a favore dei beni compravenduti con l'atto di compravendita relativo agli immobili di cui alla presente procedura esecutiva. L'atto non risulta depositato presso l'Archivio Notarile di Vicenza.

servitù, stipulata il 17/01/1996 a firma di notaio Gian Paolo Boschetti ai nn. 133.330 di repertorio, registrata il 26/01/1996 a Vicenza ai nn. 390 Atti Privati, trascritta il 05/03/1996 a Vicenza ai nn. 3279/2504, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di servitù (servitù di sopraelevazione).

La formalità è riferita solamente a la costituzione di servitù di sopraelevazione riguarda quale fondo servente il terreno censito al Foglio 29 m.n. 266.

La servitù è costituita a carico dei beni compravenduti con l'atto di compravendita relativo agli immobili di cui alla presente procedura esecutiva. L'atto non risulta depositato presso l'Archivio Notarile di Vicenza.

convenzione, stipulata il 22/10/1996 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 121.617/23.302 di repertorio, registrata il 29/10/1996 a Vicenza ai nn. 2588 Atti Privati, trascritta il 20/11/1996 a Vicenza ai nn. 17527/12520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di servitù di uso pubblico .

Costituzione a titolo gratuito a carico dell'area urbana m.n. 387 sub. 1 del Foglio 29 CF Comune di Vicenza - servitù di uso pubblico di cui all'art. 6 della convenzione.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2005 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 185.681/32.309 di repertorio, iscritta il 04/02/2005 a Vicenza ai nn. 3169/706, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 296.000,00.

Importo capitale: € 148.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU Foglio 29 m.n. 387 sub. 132 e sub. 39.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 6583 di repertorio, trascritta il 11/01/2024 a Vicenza ai nn. 696/521, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a NCEU Foglio 29 m.n. 387 sub. 132 e sub. 39.

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 615,21
Millesimi condominiali:	autorimessa
Ulteriori avvertenze:	1,082/1000;
L'Amministratore condominiale comunica di essere attualmente in attesa delle offerte per la successiva fase di approvazione di un preventivo di spesa per la pulizia delle grondaie, un preventivo per l'installazione nuove luci esterne ed impianto di videosorveglianza al condominio; c'è un appartamento che il condominio dovrà porre in asta.	appartamento 8,247/1000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Allegato I – Compravendita notaio Giuseppe Feriani rep. 54.883; Compravendita notaio Giuseppe Feriani rep. 56.481; Riproduzione di compravendita rep. 98.068; Compravendita di terreno rep. 106.291; Compravendita notaio Giuseppe Boschetti rep. 185.680

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2005), con atto stipulato il 27/01/2005 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 185.680/32.308 di repertorio, registrato il 03/02/2005 a Vicenza ai nn. 505 Atti 1T, trascritto il

04/02/2005 a Vicenza ai nn. 3168/2012.

Il titolo è riferito solamente a Vicenza Foglio 29 m.n. 387 sub. 132 e sub. 39.

Gli immobili di cui alla procedura, in base alla nota di costituzione del 18/07/2003 pratica n. 223.794 in atti dal 18/07/2003 costituzione (n. 3.877.1/2003), risultano costituiti sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 29 particella 387, ex Particella 262, alla quale è stato unito l'immobile riportato in NCT a Foglio 29 Particella 266.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 320,50/1000, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/1986 fino al 23/06/1992), con atto stipulato il 19/12/1986 a firma di notaio Giuseppe Feriani ai nn. 54883 di repertorio, trascritto il 15/01/1987 a Vicenza ai nn. 783/717.

Il titolo è riferito solamente a Vicenza N.C.T. Foglio 29 m.n. 266 di Are 78.00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1987 fino al 23/06/1992), con atto stipulato il 16/12/1987 a firma di notaio Giuseppe Feriani ai nn. 56481 di repertorio, registrato il 04/01/1988 a Vicenza ai nn. 11, 1° Volume, trascritto il 05/01/1988 a Vicenza ai nn. 222/179.

Il titolo è riferito solamente a Vicenza N.C.T. Foglio 29 m.n. 262 (ex 15/b) di Are 12.00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 679,50/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1987 fino al 23/06/1992), con atto stipulato il 16/12/1987 a firma di notaio Giuseppe Feriani ai nn. 56481 di repertorio, registrato il 04/01/1988 a Vicenza ai nn. 11, 1° Volume, trascritto il 05/01/1988 a Vicenza ai nn. 222/179.

Il titolo è riferito solamente a Vicenza N.C.T. Foglio 29 m.n. 266 (ex 15/B) di are 78.00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Riproduzione di Compravendita (dal 23/06/1992 fino al 22/12/1993), con atto stipulato il 23/06/1992 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 98.068/18.680 di repertorio, registrato il 03/07/1992 a Vicenza ai nn. 2082 Atti Pubblici, trascritto il 03/07/1992 a Vicenza ai nn. 10207/7370.

Il titolo è riferito solamente a Vicenza N.C.T. Foglio 29: m.n. 267 (ex 15/b) di ha 0.13.75; m.n. 266 (ex 15/b) di ha 0.78.00; m.n. 262 (ex 15/b) di ha 0.12.00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1993 fino al 27/01/2005), con atto stipulato il 22/12/1993 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 106.291/20.225 di repertorio, registrato il 04/01/1994 a Vicenza ai nn. 92 Atti Pubblici, trascritto il 30/12/1993 a Vicenza ai nn. 16158/11535.

Il titolo è riferito solamente a Vicenza N.C.T. Foglio 29: m.n. 267 (ex 15/b) di ha 0.13.75; m.n. 266 (ex 15/b) di ha 0.78.00; m.n. 262 (ex 15/b) di ha 0.12.00.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Allegato L – Titoli e documentazione di progetto

Allegato M – Estratto di P.I.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **26367 N.P.G. - N.U.T. 30799**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 06/10/1999, rilasciata il 06/03/2001 con il n. 26367 N.P.G. - N.U.T. 30799 di protocollo

Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. **2439 DIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti a permessi di costruire - modifiche interne agli appartamenti, presentata il 27/05/2004 con il n. P.G. 27193/2004 - Progr. 2439 - Capofila 30799 di protocollo

Certificato di Agibilità parziale N. **38702/04 N.P.G.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso residenziale, presentata il 29/07/2004 con il n. P.G. 38702/04 - Progr. 3527/04 - Capofila 30799 di protocollo.

In caso di autodichiarazione, l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso oltre il termine di sessanta giorni dal 29/07/2004.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera C.C. n. 14 del 24/02/2022 - Variante parziale al Piano degli Interventi, l'immobile ricade in zona Elaborato 3 - Zonizzazione - scala 1:5000 - foglio 9 di 9 - elaborato gennaio 2024 - ZTO B2 - zona residenziale e mista esistente e di completamento - Elaborato 2 - Vincoli e tutele - scala 1:5000 - foglio 9 di 9 - elaborato maggio 2022. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37 N.T.O. - Residenziale e mista esistente e di completamento. Elaborato 3 aggiornato con determina dirigenziale n. 37 del 11/01/2024; Elaborato 2 aggiornato con determina dirigenziale n. 1355 del 14/06/2022.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Allegato N - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei ai beni pignorati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

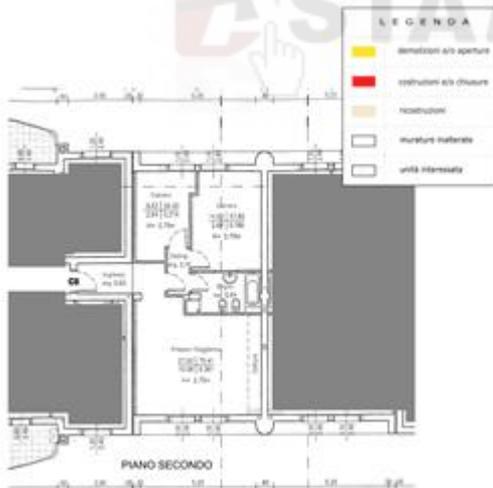
Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

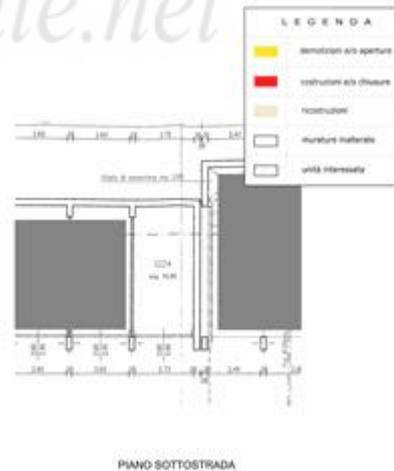
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Elaborato 3 - Zonizzazione - scala 1:5000 - foglio 9 di 9 - elaborato gennaio 2024 - ZTO B2 - zona residenziale e mista esistente e di completamento NTO art. 37 - Elaborato 2 - Vincoli e tutele - scala 1:5000 - foglio 9 di 9 - elaborato maggio 2022)

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria urbanistica dello stato reale appartamento al P2



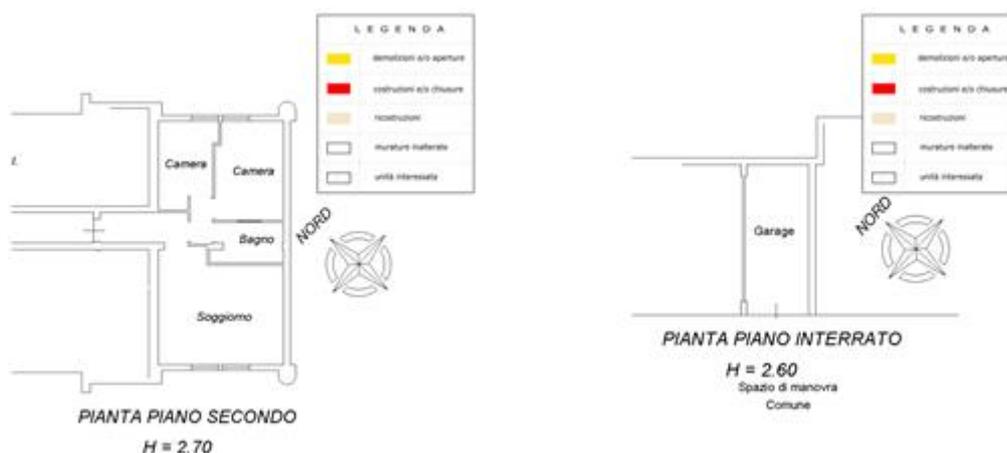
Planimetria dello stato reale autorimessa al PSI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio)

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria catastale dello stato reale appartamento P2

Planimetria catastale dello stato reale autorimessa al PS1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Normativa di riferimento: Elaborato 3 - Zonizzazione - scala 1:5000 - foglio 9 di 9 - elaborato gennaio 2024 - ZTO B2 - zona residenziale e mista esistente e di completamento NTO art. 37 - Elaborato 2 - Vincoli e tutele - scala 1:5000 - foglio 9 di 9 - elaborato maggio 2022.

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti (normativa di riferimento: vigente).

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state eseguite verifiche; si ritiene di fare verificare gli impianti da personale specializzato. (normativa di riferimento: vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- Eventuali costi per la sistemazione degli impianti rientrano nella riduzione del valore del 15% operata per assenza di garanzia per vizi .

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN VICENZA VIA GIUSEPPE FAGGIN (EX STRADA MONTE GRANDE) 44 INT.
11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento al P2 e **autorimessa** al **PS1** a VICENZA via Giuseppe Faggin (ex Strada Monte Grande) 44 int. 11, della superficie commerciale di **87,13** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), 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".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati per cui gli stessi vengono acquisiti dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Allegato A - Visure catastali attuali e storiche

Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000

Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

Allegato E - Planimetrie catastali

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Venerdì 15 Marzo 2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Vicenza alla presenza del Custode incaricato; è a questa data che la relazione è riferita.

La Città di Vicenza (*Capoluogo di provincia con un'area metropolitana di oltre 280.000 abitanti*) si trova al centro della Regione Veneto ed è stata dichiarata Patrimonio dell'Umanità dall'Unesco in quanto "Città del Palladio", ricca di storia, cultura e di piccole medie imprese. Confina con i comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conto Otto, Quinto Vicentino e Torri di Quartesolo, dove non mancano ogni tipo di servizio e collegamento viario ed autostradale.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti sul quadrante Sud del territorio comunale a circa 9 km a Sud dalla sede municipale, lungo la Strada Provinciale 247 (Viale Riviera Berica) che da Longara conduce a Longare, in località Debba in zona residenziale urbanizzata in via Giuseppe Faggin, 44 (laterale di Strada Monte Grande) ad una quota di circa 28 m s.l.m.m. e a circa 300 m dal Fiume Bacchiglione che scorre ad una quota di circa 26,00 m s.l.m.m.; sono inseriti in un complesso condominiale denominato "Residence Montegrande" realizzato a forma di "U" con struttura verticale in muratura e c.a., struttura orizzontale in predalles al piano sottostrada e laterocemento per i piani fuori terra; la copertura è a tetto con finitura in tegole di cemento smaltate e lattenoria in lamiera di rame, Si presenta in buono stato conservativo, dalla pregevole architettura, con finiture esterne in

intonachino colorato. Il complesso contiene più di 100 unità abitative e relative autorimesse disposte su quattro piani fuori terra ed un piano sottostrada (cfr foto 01-04).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 e 2 , interno 11, ha un'altezza interna di h. 2,56 m al PS1 e 2,72 m al P2.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 387 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Strada Monte Grande, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/07/2003 Pratica n. 223794 in atti dal 18/07/2003 COSTITUZIONE (n. 3877.1/2003); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2005 Pratica n. VI0144708 in atti dal 28/06/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24154.1/2005)

Coerenze: da Nord in senso NESO: terrapieno, sub. 38, sub. 315 e sub. 40 salvo più esatti.

- foglio 29 particella 387 sub. 132 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: STRADA MONTE GRANDE n. 44 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/07/2003 Pratica n. 223794 in atti dal 18/07/2003 (n. 3877.1/2003); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/06/2005 Pratica n. VI0144709 (n. 24155.1/2005); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/09/2017 Pratica n. VI0092957 (n. 21809.1/2017)

Coerenze: da Nord in senso NESO: sub. 133, sub. 264, muro perimetrale, sub. 131 e sub. 11 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Ubicazione geografica del complesso immobiliare nel comune di Vicenza



Veduta del complesso immobiliare



Fianco Nord



Fianco Sud



Ubicazione appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. I più importanti centri limitrofi sono i comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Allegato D - Documentazione fotografica

Allegato F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.

Allegato N - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi

APPARTAMENTO SUB. 132 (P2)

L'accesso avviene dal porticato al piano terra e, più in là, attraverso un vano scala comune con gradini

in granito dotato di ascensore fino al piano secondo; un corridoio di distribuzione, pavimentato in granito che collega anche altre unità abitative, raggiunge l'appartamento *de quo* protetto da portoncino di sicurezza (cfr foto 05-08).

All'interno trovano ubicazione un corridoio, un ampio soggiorno-cucina, un bagno - privo di luce ed aria diretta - completo di vasca, lavabo, tazza w.c., bidet e spazio lavatrice, una camera doppia ed una camera singola (cfr foto 09-14).

Le finiture interne vedono una pavimentazione in monocottura nella zona giorno e bagno ed in legno nelle camere, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con impianti autonomi eseguiti sottotraccia; la zona cottura e le pareti del bagno sono in maiolicato. Esiste un impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas metano posta nella cucina e corpi radianti tubolari in acciaio. L'impianto idrico è allacciato all'acquedotto comunale e la fognatura al pubblico fognolo. I serramenti interni sono in legno, le finestrate sono in legno dotate di vetrocamera protette da avvolgibili in alluminio.

Tranne il bagno, tutte le stanze godono di luce ed aria diretta dall'esterno.

AUTORIMESSA SUB. 39 (PS1)

L'autorimessa si raggiunge attraverso due rampa di accesso carrabile, un accesso pedonale esterno nonché dai vani scala comuni interni; tutti gli accessi sono protetti ed immettono in un ampio tunnel che distribuisce verso posti auto e garages compartimentati. L'unità in esame è protetta da basculante manuale in lamiera verniciata ed è predisposto per un ampio posto auto. Le finiture interne vedono una pavimentazione in calcestruzzo liscio, solaio predalles, murature perimetrali in calcestruzzo intonacato e tinteggiato e blocchi a vista tinteggiati. Esiste un minimo di impianto elettrico (cfr foto 15-18).

AREE COPERTE COMUNI

Sono costituite da portici, vani scala, sala contatori, locale pompe, rampe e spazi di manovra (cfr foto 01-05).

AREE SCOPERTE

Le aree scoperte sono di uso comune e destinate a verde piantumato, parcheggio, spazio di manovra ed ampi spazi pedonali dotati di illuminazione ed arredo urbano (cfr foto 01-05).

CLASSE ENERGETICA:



[77,04 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 80251/2024 registrata in data 14/06/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione P2 h. 2,70 m	77,27	x	100 %	=	77,27
Autorimessa PS1 H. 2,60 m	19,71	x	50 %	=	9,86
Totale:	96,98				87,13



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/11/2017

Fonte di informazione: Tribunale E.I. 390/2013+209/2016

Descrizione: appartamento al P4 - costruzione/agibilità anno 2004

Indirizzo: Vicenza via Giuseppe Faggin - Residence Montegrande

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.600,00 pari a 1.093,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/05/2016

Fonte di informazione: Rep. 34.383 notaio Mario Misomalo

Descrizione: appartamento al P4 Cat. A/2 e garage al PS1 - costruzione/agibilità anno 2004

Indirizzo: Vicenza - via Giuseppe Faggin - Residence Montegrande

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 1.469,70 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/05/2021

Fonte di informazione: Rep. 14.180 notaio Tommaso De Negri

Descrizione: appartamento Cat. A/3 al P3 e 4 e autorimessa al PT - costruzione/agibilità anno 1979/2013

Indirizzo: Vicenza Viale Riviera Berica

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 1.050,85 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/04/2022

Fonte di informazione: Rep. 73.539 notaio Gianfranco Di Marco

Descrizione: abitazione Cat. A/3 al P2 e garage al PT - costruzione/agibilità anno 1979

Indirizzo: Vicenza Viale Riviera Berica

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 955,06 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Relativamente alla osservazione di mercato "aggiudicazione in asta", si evidenzia che il prezzo effettivo risultante nel Verbale di aggiudicazione è di € 95.700,00; il Valore assunto (€ 112.600,00), per omogeneità con le altre osservazioni, tiene conto che nel libero mercato il valore stesso non contempla la detrazione forfetaria del 15 % per mancanza di garanzie per vizi. A causa comunque delle dinamiche relative alle procedure esecutive, il dato rilevato non concorre alla formazione delle Tabelle di Valutazione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	97.000,00	124.000,00	85.000,00
Consistenza	87,12	66,00	118,00	89,00
Data [mesi]	0	98,00	37,00	27,00
Prezzo unitario	-	1.469,70	1.050,85	955,06
Vetustà ed obsolescenza	0,00	0,00	-9,00	-33,00
Categoria catastale	6,00	6,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,01	8,08	10,33	7,08
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	955,06	955,06	955,06

Vetustà ed obsolescenza	1 %	970,00	1.240,00	850,00
Categoria catastale	15 %	14.550,00	18.600,00	12.750,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		97.000,00	124.000,00	85.000,00
Data [mesi]		792,17	382,33	191,25
Prezzo unitario		20.170,79	-29.492,13	-1.795,51
Vetustà ed obsolescenza		0,00	11.160,00	28.050,00
Categoria catastale		0,00	18.600,00	12.750,00
Prezzo corretto		117.962,95	124.650,20	124.195,74

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **122.269,63**

Divergenza: 5,36% < **5,5%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si può considerare superato in quanto appena superiore al 5%.

L'immobile si presenta in uno stato manutentivo buono.

La vendibilità risulta buona.

Riguardo le forme di pubblicità, si indica il sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste Tribunale di Vicenza e la pubblicità aggiuntiva mediante visita virtuale dell'immobile pignorato da parte dei potenziali interessati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,12 x 1.403,46 = **122.269,44**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-69,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Allegato O - Dati utilizzati per la stima

Allegato P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

Allegato Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza,

conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,12	0,00	122.200,00	122.200,00
				122.200,00 €	122.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore 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 (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 18.330,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 70,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.800,00**

data 18/06/2024

il tecnico incaricato
geometra Riccardo Zonta