

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**CURATELA del FALLIMENTO di FIN-COS Spa  
in liquidazione**

**Contro**

**XXXXX XXXXX**

N. Gen. Rep. **465/2022**

**Giudice dr.ssa Sonia Pantano**

Custode Giudiziario: IVG VICENZA

**RELAZIONE DI STIMA**

***Beni in Comune di Vicenza***

**Lotto 1 di 2**

*Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788*  
*Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834*  
*C.F. CSNCRL79R14LS40N - P.Iva 04020580249*

*con studio presso QB Vicenza Est – Business Center*  
*Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)*  
*telefono: +39 347 9327986*  
*e-mail: carlo.casonato@gmail.com*  
*PEC: carlo.casonato@ingpec.eu*

Giudice: Dr.ssa Sonia Pantano  
Esperto: Ing. Carlo Casonato  
Custode: IVG  
1 di 27

## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI DUE)

Procedura Es. Imm. n. **465/2022 R.G.**

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 26.09.2023

Esperto ing. Carlo Casonato

**Diritto pignorato** (cfr pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/6;

**Tipologia bene** (cfr pag. 8): Appartamento al piano terzo e garage al piano terra all'interno di un fabbricato condominiale in Comune di Vicenza (VI);

**Ubicazione** (cfr pag. 8): Vicenza (VI), via Barnaba Pizzardi n. 69;

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 13): in Vicenza, C.F. fg. 9:

- m.n. 76 sub 12, cat. A/3, cl. 6, cons. 7,5 vani, rend. Euro 697,22, sup. totale 120 mq, via Barnaba Pizzardi n. 69, p.3;
- m.n. 76 sub 1, cat. C/6, cl. 5, cons. 23 mq, rend. Euro 95,03, sup. totale 23 mq, via Barnaba Pizzardi n. 67, p.T;

**Metri quadri** (cfr pag. 24): commerciali circa 128 mq;

**Stato** (cfr pag. 13): buono;

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 16): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 25): € 112.015,57

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr all 12): € 103.000,00 del 06.03.2023, € 90.000,00 del 16.03.2023, € 110.000,00 del 10.05.2023;

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nei dintorni e simili al subject è di circa 465,08 €/mq;

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 26): € 88.000,00 (quota di 1/6 di proprietà Xxxxx Xxxxx pari a € 14.666,67);

**Valore credito** (cfr all credit. precedente): sequestro conservativo fino all'importo di € 10.000.000,00

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 26): sufficiente;

**Possibili interessati** (cfr pag. 26): non noti;

**Iniziativa di vendita** (cfr pag. 26): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale;

**Occupazione** (cfr pag. 19): sig.ra Xxxxx Xxxxx, comproprietaria dei beni.

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 19): comproprietaria

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità: /**

**ALLEGATI LOTTO 1**

- All 1 Nota di successione legittima in morte Xxxxx Xxxxx trascritta il 03.06.1985 ai nn. 5.329/4.059;
- All 1.1 Atto di compravendita del 21/12/1970 rep. 70.727 notaio Mario Boschetti trascritto il 11/01/1971 ai nn. 300/252;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 MCA e confronto dati Asta legale;
- All 13 Certificati anagrafici;
- All 14 Note convenzione separazione e assegnazione casa coniugale.

## QUESITO e GIURAMENTO

*"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".*

Per mezzo di giuramento telematico in data 03.03.2023, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Sonia Pantano, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Reperito mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'atto di provenienza del bene;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 19.04.2023. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata visionata durante l'accesso agli atti avvenuto in data 17.05.2023 e 09.06.2023. Il CDU è stato inviato a mezzo pec in data 09.05.2023;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all.12](#).

Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 05.05.2023 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG, dando così inizio alle operazioni peritali.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

### **Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima:**

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) Le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) Le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

**Controllo preliminare della completezza della documentazione:** è stata depositata in data 05.04.2023 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note.

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

## **PREMESSA:**

Il compendio pignorato comprende la quota di 1/6 di proprietà di un appartamento con garage in Comune di Vicenza in Via Barnaba Pizzardi n. 69 (Lotto 1) e la piena proprietà di un garage all'interno di autorimessa comune in Comune di Vicenza in Strada di Bertesina n. 279 (Lotto 2).

La presente relazione è riferita al **Lotto 1** relativo alla quota di 1/6 di proprietà di un appartamento al piano terzo e di un garage al piano terra all'interno di un fabbricato condominiale in Comune di Vicenza (VI).

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa con i relativi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate.

## **1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

### **Diritto:**

- In forza di denuncia di successione legittima in morte di Xxxxx Xxxxx deceduto il 20.11.1983, trascritta il 03.06.1985 ai nn. 5329/4059, l'eredità (quota di 1/2 della piena proprietà) passava per legge in parti uguali (ovvero per la quota di 1/6 ciascuno) alla moglie Xxxxx Xxxxx e ai figli Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx ([all.1](#)) relativamente ai seguenti beni (tra gli altri):

Comune di Vicenza, C.F., Partita n. 15727 sezione B, foglio 2,

- m.n. **67** sub 1, via Pizzardi, 67, p. T, cat. C/6, cl. 5, mq 23, R.C.L. 241;
- m.n. **67** sub 12, via Pizzardi, 69, p. 3, cat. A/3, cl. 6, vani 7, R.C.L. 2408;

Nota: la denuncia di successione riporta il m.n. 67 in luogo del mappale 76, circostanza rilevata nella relazione notarile e in check list. Gli altri dati catastali riportati nella successione corrispondono al corretto mappale 76, compresa la partita catastale n. 15727, riferita al mappale 76 subb. 1 e 12.

**Pignoramento:** trattasi di sequestro conservativo convertito in pignoramento. La sentenza è stata pubblicata il 22.09.2022 ed è stata depositata in data 15.11.2022. Con l'iscrizione a ruolo (15.11.2022), sono state depositate anche le copie dell'ordinanza con la quale il Tribunale di Venezia ha disposto il

sequestro conservativo, la relativa nota di trascrizione ed ispezione ipotecaria relativa all'annotazione intervenuta il **04.11.2022**.

Contro il sig. Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/6:

- Comune di Vicenza, C.F., Foglio 9,
- m.n. 76 sub 1, cat. C/6, cons. 23 mq, via Barnaba Pizzardi;
  - m.n. 76 sub 12, cat. A/3, cons. 7,5 vani, via Barnaba Pizzardi;

**Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento/sequestro conservativo (04.11.2022):**

Intestato a Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 4/6:

- Comune di Vicenza, C.F., Foglio 9,
- m.n. 76 sub 12, cat. A/3, cl. 6, cons. 7,5 vani, rend. Euro 697,22, sup. totale 120 mq, via Barnaba Pizzardi n. 69, p.3;
  - m.n. 76 sub 1, cat. C/6, cl. 5, cons. 23 mq, rend. Euro 95,03, sup. totale 23 mq, via Barnaba Pizzardi n. 67, p.T;

*Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:*

**Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento/sequestro conservativo:**

La denuncia di successione riporta il m.n. 67 in luogo del mappale 76, circostanza rilevata nella relazione notarile e in check list. Gli altri dati catastali riportati nella successione corrispondono al corretto mappale 76, compresa la partita catastale n. 15727, riferita al mappale 76 subb. 1 e 12.

Il sub 12 ha inoltre subito una variazione nei vani catastali passati da 7 a 7,5.

Per ulteriori dettagli vedasi visure catastali [all.4](#).

**Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:**

*Nessuna difformità*

**Coerenze (mappa wegis [all.2](#))**

Nel Fg. 9 del Comune di Vicenza:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 76** confina con: m.n. 827, m.n. 821, m.n. 664, pubblica via, m.n. 715 (salvo più precisi).

Nel Fg. 9 del Comune di Vicenza:

Relativamente alle planimetrie catastali ([all.3](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 76 sub 1 al piano terra** confina con: altre u.i, pareti perimetrali (corte comune) (salvo più precisi);

il **m.n. 76 sub 12 al piano terzo** confina con: pareti perimetrali, altra u.i, vano scale comune (salvo più precisi);

Nota: nessun elaborato planimetrico presente.



**All.5:** ortofoto con sovrapposizione catastale.

## **2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:**

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dalla quota di 1/6 della piena proprietà di un appartamento al piano terzo e di un garage al piano terra all'interno di un fabbricato condominiale denominato "Condominio BETA" in Comune di Vicenza (VI).

### *Ubicazione:*

L'immobile è situato in Comune di Vicenza, in zona residenziale, ad est rispetto al centro storico (quartiere San Pio X), in via Pizzardi n. 69. Gli immobili sono accessibili direttamente dalla pubblica via mediante accessi un accesso pedonale (civico 69) e due accessi carrai ai civici 67 e 71.

L'area circostante è fornita dei principali servizi essenziali quali ad esempio bar e ristoranti, negozi di vario genere, scuole di vario ordine e grado, chiesa, etc.

### *Descrizione:*

Da via Pizzardi, mediante l'accesso pedonale e percorrendo il vialetto di ingresso, si accede all'immobile. Scale interne comuni collegano i vari piani dell'edificio. L'appartamento sub 12 è situato al piano terzo e ultimo e si sviluppa su un unico piano. Esso è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio e una veranda, accessibile da una delle camere. È presente un terrazzo con affaccio sui lati sud ed ovest e accessibile attraverso porte-finestre dalla cucina e dal soggiorno.



Nella corte esterna comune sono presenti degli orti ad uso dei vari proprietari.

Al garage sub 1 si accede solo esternamente dalla corte comune e attraverso il basculante.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di numerosi oggetti stipati nel garage che non hanno consentito di effettuare la completa misurazione dei luoghi.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

- appartamento al piano terzo: 289-290 cm circa;
- garage al piano terra: 220 cm circa.



Foto 1: Vista del fabbricato dall'esterno: fronte principale: in rosso appartamento e garage pignorati



Foto 2: Vista del fabbricato dall'esterno: retro  
In rosso appartamento pignorato



Foto 3: P3 - scale interne comuni  
A sx porta di ingresso appartamento



Foto 4: P3 - Ingresso



Foto 5: P3 - Soggiorno

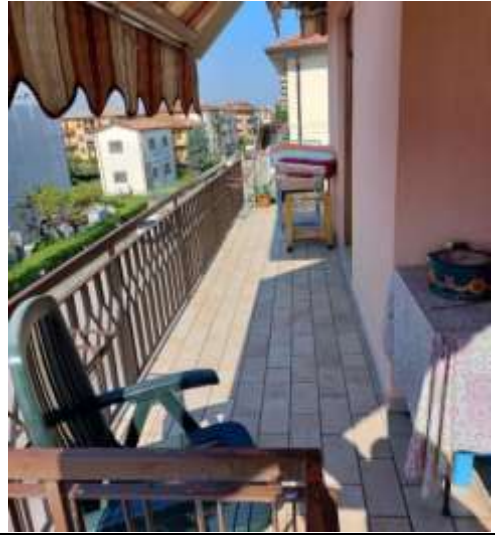


Foto 6: P3 - Terrazzo



Foto 7: P3 - Camera nr. 1



Foto 8: P3 - Camera n. 2



Foto 9: P3 - Camera nr. 3

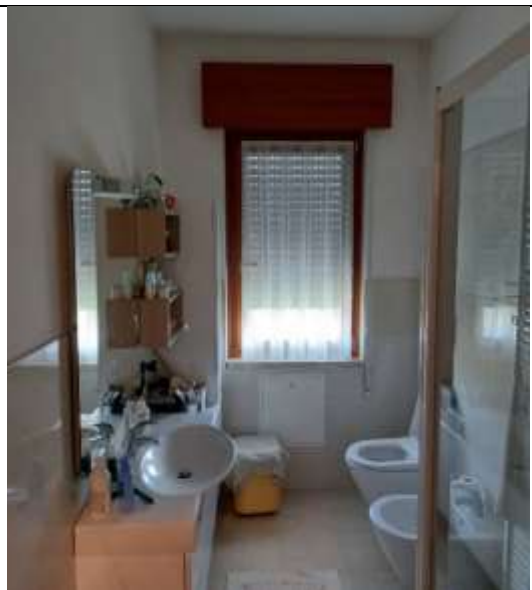


Foto 10: P3 - Bagno nr. 1



Foto 11: P3 - Bagno nr. 2



Foto 12: PT - Garage

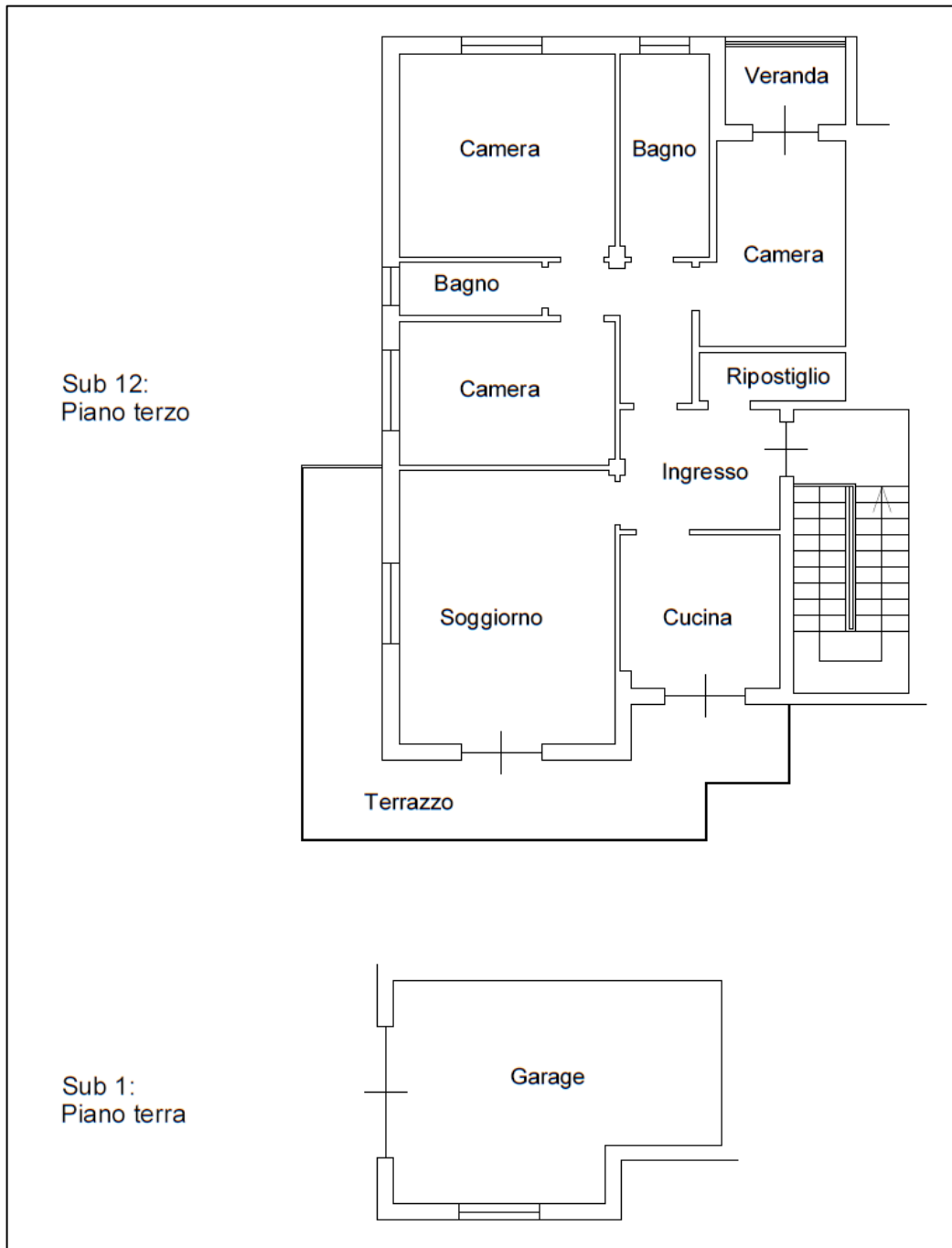


Foto 13: Impianto di condizionamento d'aria



Foto 14: Dettagli veranda

Documentazione fotografica [all 6](#)



Schema dello stato dei luoghi [all.7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi, soprattutto nel garage, al cui interno erano presenti numerosi oggetti stipati.

#### Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

#### Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia è situata nel locale cucina. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni. La caldaia produce anche acqua calda sanitaria.

È presente un impianto di climatizzazione d'aria: l'unità interna di un climatizzatore è posta nel locale ingresso mentre l'unità esterna è posta nel terrazzo.

Sono presenti l'impianto di distribuzione del gas metano, dell'acqua ed elettrico.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

#### Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano buone.

#### Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista non risultano necessari interventi manutentivi urgenti.

#### Certificazione energetica

È stato redatto l'APE.

### **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:**

#### **Identificato al catasto alla data del 05.04.2023 ([all.4](#))**

Intestato a Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/6, Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 4/6:

Comune di Vicenza, C.F., Foglio 9,

- m.n. 76 sub 12, cat. A/3, cl. 6, cons. 7,5 vani, rend. Euro 697,22, sup. totale 120 mq, via Barnaba Pizzardi n. 69, p.3;
- m.n. 76 sub 1, cat. C/6, cl. 5, cons. 23 mq, rend. Euro 95,03, sup. totale 23 mq, via Barnaba Pizzardi n. 67, p.T;

**Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):**

#### **Catasto Terreni:**

Nel Comune di Vicenza, al **Catasto Terreni, Foglio 9,**

- il **mappale 76**, ENTE URBANO di 870 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1975.

#### **Catasto Fabbricati:**

Nel Comune di Vicenza, al **Catasto Fabbricati, Foglio 9,**

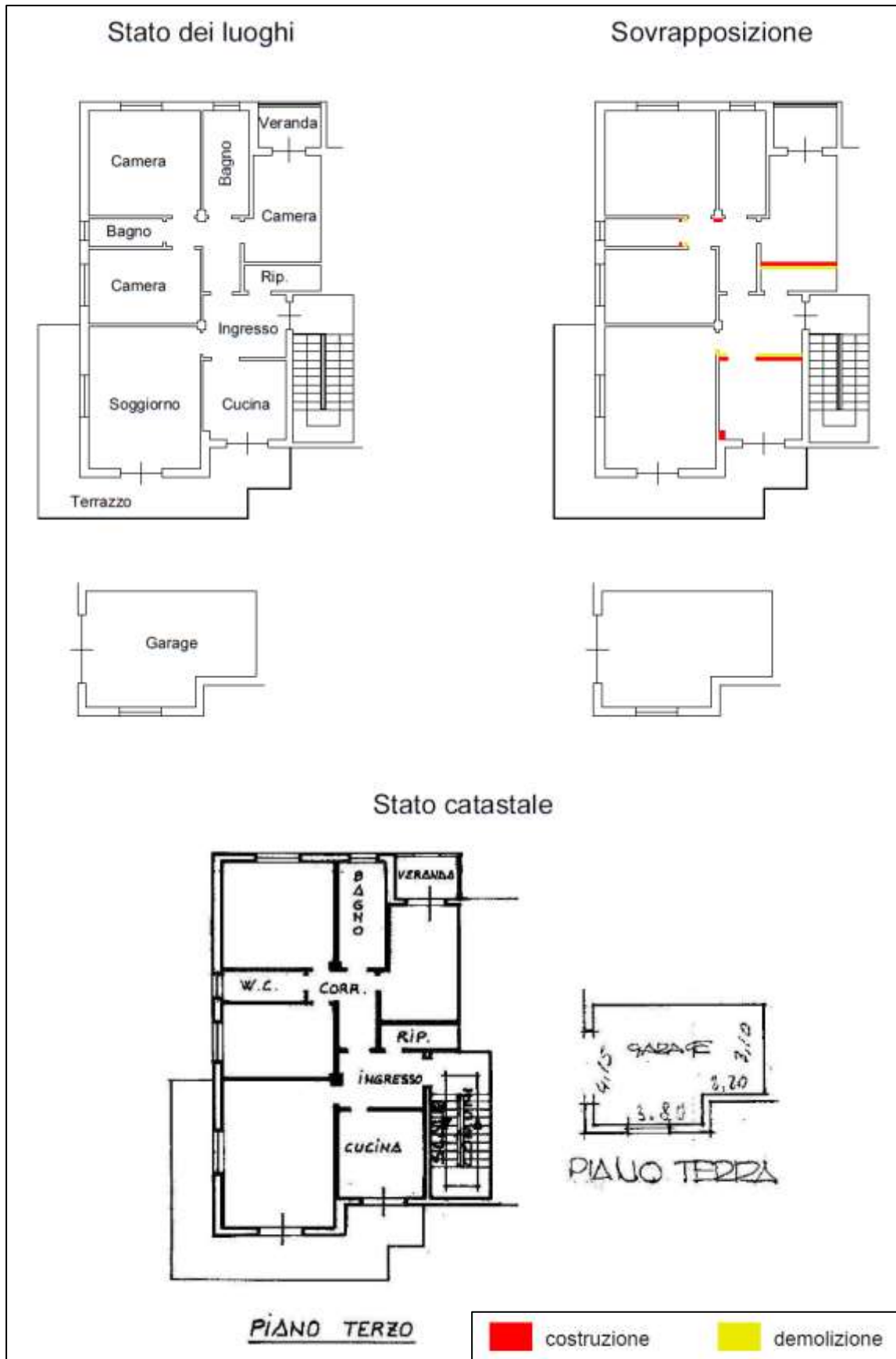
- il **mappale 76 sub 1** è identificato inizialmente da Impianto meccanografico del 30/06/1987 (Sez. Urb. B fg. 2 part. 76 sub 1) e viene successivamente identificato con:
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/09/2006 Pratica n. VI0188719 in atti dal 19/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 41738.1/2006);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il **mappale 76 sub 12** è identificato inizialmente da Impianto meccanografico del 30/06/1987 (Sez. Urb. B fg. 2 part. 76 sub 12) e viene successivamente identificato con:
  - AMPLIAMENTO del 10/02/1986 in atti dal 29/05/1990 (n. 1673/B/1986);
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
  - VARIAZIONE del 10/02/1986 in atti dal 07/01/2000 AMP, CLS (n. 1673/B/1986) - Notifica in corso con protocollo n. 631 del 02/01/2003;
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Rispondenza Formale/difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento:**

si veda risposta al quesito n.1

**Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento/sequestro conservativo (04.11.2022):** nessuna



In [all.9](#) è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

L'appartamento è indicato nella planimetria catastale di altezza pari a m 3,00 mentre sono stati rilevati m 2,90 circa.

Il garage sub. 1 è indicato nella planimetria catastale di altezza pari a m 2,10 mentre sono stati rilevati m 2,20 circa.

Non è presente l'elaborato planimetrico.

È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, ed attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

#### 4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

#### 5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

- Per **atto di compravendita del 21/12/1970** rep. 70727 notaio Mario Boschetti trascritto il 11/01/1971 ai nn. 300/252 i beni in Comune di Vicenza CF sez. B Fg 2 (ora foglio 9) **mn. 76/a** sub. 1 e sub 12 passavano per l'intero ai sig.ri Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx in parti uguali tra loro (1/2 ciascuno) da potere Paliotto Francesca;
- Per **denuncia di successione legittima** in morte Xxxxx Xxxxx deceduto il 20.11.1983, trascritta il 03.06.1985 ai nn. 5329/4059, l'eredità (ovvero la quota di 1/2) passava per legge in parti uguali (per la quota di 1/6 ciascuno) alla moglie Xxxxx Xxxxx e ai figli Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx, definendo le seguenti quote di proprietà:
  - Xxxxx Xxxxx (1/2 + 1/6) = quota di 4/6 (comproprietaria)
  - Xxxxx Xxxxx = quota di 1/6 (debitore esecutato)
  - Xxxxx Xxxxx = quota di 1/6 (comproprietaria)

#### 6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, è stata messa a disposizione e consultata, in sede di accesso agli atti, la seguente documentazione:



- **Autorizzazione del 14.08.1969 P.G. 10034, R.P. 3006** per la costruzione del condominio BETA, fabbricato per uso abitazione in Via Pizzardi;
- **Nulla ostare** nei riguardi sanitari alla **abitabilità in data 16.07.1970**, P.G. 10034/69, U.P. 2207;
- **Concessione edilizia in sanatoria** del 26.04.1989 pratica 4760/CON n. progressivo 0297634912 per la chiusura di poggiolo con ricavo veranda sul F. 9 mapp. 76 sub 12, a seguito della domanda presentata da Xxxxx Xxxxx in data 15;
- **SCIA** prot. Gen. 58911/2012, n. prog. UT 2219/12 **del 09.08.2012** presentata a nome Xxxxx Xxxxx, F. 9 mapp. 76 sub 12, per la manutenzione straordinaria della cucina e dei bagni dell'appartamento;

il tutto è riportato in [all.10](#)

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. ([all.11](#)).

#### ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte.

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.



In [all.9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito

Fra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti sono state riscontrate le difformità sopra indicate consistenti, principalmente, nella diversa posizione di alcuni muri divisorii interni.

Nel garage sub. 1 è stato effettuato un rilievo di massima, data la presenza di numerosi oggetti stipati all'interno del locale. Sono state rilevate delle misure in pianta difformi rispetto al progetto assentito ma complessivamente rientranti nella tolleranza prevista dall'art. 34-bis D.P.R. 380/2001.

L'altezza rilevata nell'appartamento al piano terzo corrisponde all'altezza riportata nelle tavole progettuali assentite.

L'altezza del piano terra è indicata nei progetti approvati pari a m 2,10 mentre è stata misurata un'altezza interna del locale pari a circa m 2,20. In questa sede non è possibile esprimersi sulla possibile sanabilità di tale difformità.

A scopo cautelativo viene considerata non sanabile.

Le difformità interne dell'appartamento al piano terzo sono indicativamente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione di circa 516,00 €.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa (cap. 12).

Nota: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione/fiscalizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

## **7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

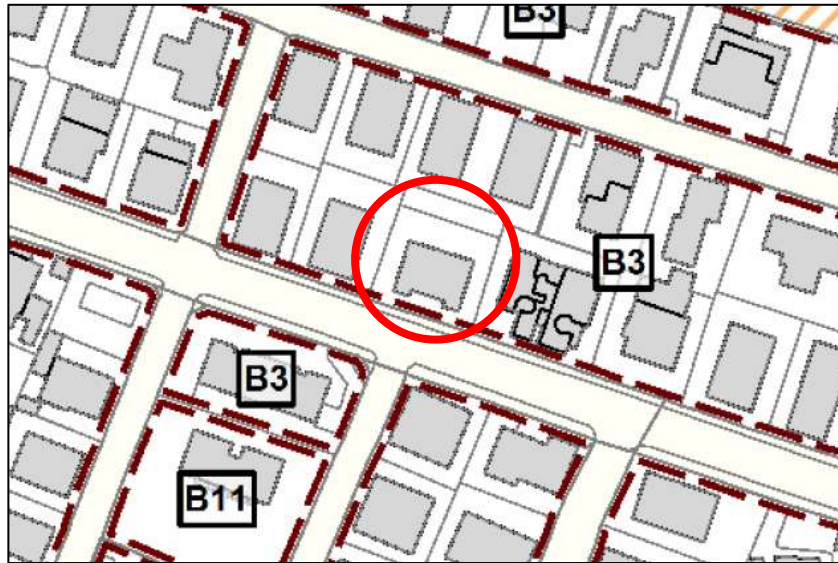
Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dalla madre dell'esecutato e comproprietaria dei beni sig.ra Xxxxx Xxxxx. In occasione del sopralluogo erano presenti tutti i proprietari, sig.ra Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx e l'esecutato Xxxxx Xxxxx.

Da controlli anagrafici effettuati è emerso che la sig.ra Xxxxx Xxxxx risulta residente presso l'immobile oggetto della presente perizia, mentre i comproprietari sig.ri Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx (esecutato) risultano residenti in altri Comuni.

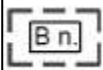
## **8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

- A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non noti;
- B) Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;
- C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non risulta per il bene oggetto di perizia;
- D) Vincoli storico artistici:** Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU.

Si riporta inoltre di seguito un estratto delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, reperibili dal sito internet istituzionale:



ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO



art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento

Comune di Vicenza – Piano degli interventi – estratti da “Elab. 3 - Zonizzazione - fg. 6 di 9” – agg. maggio 2023  
(il cerchio di colore rosso individua la posizione degli immobili relativi alla presente relazione)

- E) **Regolamento condominiale:** l'Amministratore di condominio comunica che <<non è presente regolamento di condominio nè tabelle millesimali>>;
- F) **Atti impositivi di servitù:** non noti
- G) **Altro:** /

## SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**Domande giudiziali:** non risultano;

**Atti di asservimento e cessioni di cubatura:** non risultano;

**Convenzioni matrimoniali:** vedi quanto indicato in 8C;

**Altri pesi e/o Limitazioni d'uso:** non risultano;

**Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo:** si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTA indicate ([all.11](#)).

## **SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

**Aggiornamento alla data del 29.05.2023 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale:**

### **SUGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Sono presenti le seguenti trascrizioni relative al decreto di sequestro conservativo: si rimanda al parere del custode giudiziario in merito alla cancellazione o comunque regolarizzazione delle stesse nel contesto della procedura.

**TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/2018** - Registro Particolare 15743 Registro Generale 23617  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 454/2018 del 26/09/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Beni (tra gli altri): Comune di Vicenza Foglio 84 m.n. 207 sub 23 per l'intero;  
Comune di Vicenza Foglio 9 m.n. 76 sub 1-12 per la quota di 1/6;  
A favore di: Fallimento VIMET Spa;  
Contro: Xxxxx Xxxxx;

**TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2021** - Registro Particolare 3936 Registro Generale 5542  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE di VENEZIA Repertorio 8673 del 11/03/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO  
Beni (tra gli altri): Comune di Vicenza Foglio 84 m.n. 207 sub 23 per l'intero;  
Comune di Vicenza Foglio 9 m.n. 76 sub 1-12 per la quota di 1/6;  
A favore di: Fallimento FIN-COS Spa in liquidazione;  
Contro: Xxxxx Xxxxx;

**Annotazione n. 3126 del 04/11/2022** - Registro Particolare 3126 Registro Generale 24946  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE di VENEZIA Repertorio 8673 del 14/09/2022  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA  
A favore di: Fallimento FIN-COS Spa in liquidazione;  
Contro: Xxxxx Xxxxx;

### **9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Non risulta.

### **10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non risultano.

## 11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

L'immobile fa parte di un condominio. Contattato l'amministratore di condominio, dott.ssa Paola Grotto, sono state fornite le seguenti informazioni tramite pec in data 12.05.2023:

**Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse):** *“in media € 650,00 annui circa”*;

**Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** *“Bonus 110 incarico affidato a General Contractor ma non avrà seguito per decadenza dei termini presentazione cilas e indisponibilità di cessione crediti. Prossima assemblea per delibera preventivo fornitura ed installazione ascensore con sconto in fattura per la parte di bonus fiscale 75% barriere architettoniche”*.

**Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia:** *“saldate annualità precedenti, sospesi esercizio in corso € 635.34”*;

**Eventuali dotazioni condominiali e altre informazioni utili:** *<<Tetto e colore rifatto nel 2006, messa a norma impianto elettrico condominiale nel 2007, ristrutturazione frontolini terrazzi anno 2020>>*;

**Eventuali cause in corso nei confronti dei proprietari eseguiti da parte del Condominio medesimo:** *“nessuna causa in corso”*.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta 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”*;

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

*“l'ammontare stimato...”* si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente;

*“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...”* si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita;

“...alla data della valutazione...” richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...tra un acquirente...” si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

“...un venditore...” non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...” fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;

“...dopo un’adeguata attività di marketing...” significa che l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l’acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell’immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l’acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

**Valore di mercato attribuito:**

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che l'esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il *"prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata"*;

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica *"l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento"*;

il termine "rapporto mercantile" indica *"il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale"*;

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov'è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, si quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali;
- definito i "prezzi marginali".

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell'[all.12](#) con le relative schede di calcolo.

La superficie commerciale convenzionale del subject (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella:



<b>Superficie commerciale Subject</b>	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	PRI	107	100%	107	Quantitativa
	Appart. P3					
	Sup. balconi	BAL	23	30%	6,9	Quantitativa
	Garage	GAR	28	50%	14	Quantitativa
		<i>tot</i>			127,9	
<b>Totale Superficie Commerciale</b>					<b>128</b>	<b>mq</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a

€ 112.015,57

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “*vendita forzata*” viene dato il seguente significato “*termine 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 prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
  - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE, che vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap. 6;
  - vendita del bene in quota;
  - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 20%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 112.015,57
- riduzione, proposta, 20% pari a - € 22.403,11

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi relativi alle difformità catastali - € 1.500,00
- Costi relativi alle difformità urbanistiche  
Compresi nel ribasso percentuale

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a

€ 88.112,46

**Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in**

**€ 88.000,00**

**Giudizio di vendibilità:**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

**Forme di pubblicità:**

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

**13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

La quota pignorata è pari a 1/6 della piena proprietà.

La percentuale di ribasso dell'intero considera altresì, in via puramente indicativa, le problematiche relative alla messa in vendita di una quota del bene anziché dell'intero.

Il valore di tale quota corrisponde quindi a:

<b>Fg. 9 m. 76 sub. 1 e 12</b>	<b>Valore Intero</b>	<b>Quota pignorata</b>	<b>Quota Xxxxx Xxxxx</b>
Più probabile valore di mercato	€ 112.015,57	1/6	<b>€ 18.669,26</b>
Valore di vendita forzata proposto	€ 88.000,00	1/6	<b>€ 14.666,67</b>

**14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Si allegano i certificati anagrafici (residenza e stato civile) dell'esecutato sig. Xxxxx Xxxxx e certificato di residenza dell'occupante e comproprietaria sig.ra Xxxxx Xxxxx ([all.13](#)).

Il sig. Xxxxx Xxxxx risulta residente nel Comune di Ortisei dal 23.10.2017.

I sig.ri Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx hanno contratto matrimonio il giorno 27.12.1987 nel Comune di Vicenza.

Con atto in data 09.04.1996 notaio E. Mele gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (annotazione estratto per riassunto di atto di matrimonio).

Con trascrizione del 15/02/2018 - Registro Particolare 2493 Registro Generale 3560, Tribunale Civile e Penale Repertorio 3578 del 14/07/2017 è stato emesso il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare ([all.14](#)).

Con sentenza del Tribunale di Vicenza n. 994/2018 del 05.04.2018, depositata il 10.04.2018 e passata in giudizio il 13.11.2018, è stata pronunciata la separazione personale giudiziale fra i coniugi di cui all'atto controscritto (annotazione estratto per riassunto di atto di matrimonio).

In data 07.03.2022 Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx hanno presentato ricorso al Tribunale di Vicenza per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto (annotazione servizi demografici).

Il tutto è riportato negli allegati 13 e 14.

Vicenza, 22 agosto 2023

L'Esperto stimatore

Ing. Carlo Casonato