

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 2 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 24

SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 2 (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 l'intero;

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

Ubicazione (cfr pag. 8): Vicenza (VI), Strada di Bertesina n. 279;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 11): in Vicenza, C.F. fg. 84:

- m.n. 207 sub 23, cat. C/6, cl. 4, cons. 18 mq, rend. Euro 63,21, sup. totale 20 mq, Strada di Bertesina, p.S1.

Metri quadri (cfr pag. 19**Errore. Il segnalibro non è definito.**): commerciali circa 20 mq;

Stato (cfr pag. 11): buono;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 13): non vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 21): € 14.851,16

Date/valori comparabili reperiti (cfr all 12): Notaio A. Giarolo rep. 6.941 del 14.03.2022, notaio P. Cardarelli rep. 11.554 del 19.05.2020 (entrambi nel medesimo fabbricato condominiale);

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 nel medesimo comune e simili è di circa 292,70 €/mq;

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 23): € 12.600,00

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

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 23): sufficiente;

Possibili interessati (cfr pag. 23): non noti;

Iniziative di vendita (cfr pag. 23): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale;

Occupazione (cfr pag. 15): nella disponibilità della moglie separata dell'esecutato, sig.ra Xxxxx Xxxxx.

Titolo di occupazione (cfr pag. 15): /

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: Nell'atto di compravendita notaio Giuseppe Muraro rep. 67.342 racc. 14.539 del 21.09.2011 è riportato che: *“La parte acquirente signor Xxxxx Xxxxx dichiara che la particella n. 207 sub 23 in oggetto sarà destinata a pertinenza dell'unità immobiliare (un appartamento al piano interrato, terra, primo) identificata con la particella n. 207 sub. 55 facente parte del fabbricato in oggetto, acquistata dalla stessa con l'atto in data 23 luglio 1997 n. 81156 rep. Notaio Gabriella Schizzi di Vicenza.”*

ALLEGATI LOTTO 2

- All 1 Atto di compravendita notaio Muraro rep. 67.342 racc. 14.539 del 21.09.2011;
- 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 Regolamento di condominio;
- 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 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 2** relativo alla piena proprietà per l'intero di un garage al piano interrato all'interno di un fabbricato condominiale denominato "L'Antico Casale" 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 atto di compravendita notaio Giuseppe Muraro rep. 67.342 racc. 14.539 del 21.09.2011, i seguenti beni passano per la piena ed esclusiva proprietà al signor XXXXX Xxxxx ([all.1](#)):

Comune di Vicenza, C.F., foglio 84,

- m.n. 207 sub 23, Strada di Bertesina, p. S1, cat. C/6, cl. 4, mq. 18, R.C. Euro 63,21.

Nell'atto è riportato che *“con la comproprietà, per la quota proporzionale, delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cod. civ., e comunque dell'intero complesso condominiale, ed in particolare: dell'accesso carraio e pedonale catastalmente descritto quale bene comune non censibile al Catasto Fabbricati foglio 85 con la particella n. 207 sub. 6 (bcnc a tutti i subalterni); dell'area di manovra rampa e scale e ripostiglio catastalmente descritto quale bene comune non censibile al Catasto Fabbricati foglio 84 con la particella n. 207 sub. 9 (bene non censibile comune ai subalterni dal 13 al 33)”*.

“La parte acquirente signor Xxxxx Xxxxx dichiara che la particella n. 207 sub 23 in oggetto sarà destinata a pertinenza dell'unità immobiliare (un appartamento al piano interrato, terra, primo) identificata con la particella n. 207 sub. 55 facente parte del fabbricato in oggetto, acquistata dalla stessa con l'atto in data 23 luglio 1997 n. 81156 rep. Notaio Gabriella Schizzi di Vicenza.”

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 l'intero:

Comune di Vicenza, C.F., Foglio 84,
- m.n. 207 sub 23, cat. C/6, cons. 18 mq, strada di Bertesina.

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

Intestato a Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni:

Comune di Vicenza, C.F., Foglio 84,
- m.n. 207 sub 23, cat. C/6, cl. 6, cons. 18 mq, rend. Euro 63,21, sup. totale 20 mq, strada di Bertesina, p.S1;

Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:

Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:

Nessuna difformità

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. 84 del Comune di Vicenza:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO, il **m.n. 207** confina con: m.n. 309, m.n. 310, m.n. 27, proprietà demaniale (strada pubblica / canale demaniale), m.n. 233, m.n. 108, strada pubblica (salvo più precisi).

Nel Fg. 84 del Comune di Vicenza:

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

il **m.n. 207 sub 23 al piano primo sottostrada** confina con: sub 24, terrapieno, sub 9 (spazi di manovra comuni) (salvo più precisi);



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 piena proprietà per l'intero di un garage al piano interrato all'interno di un fabbricato condominiale denominato "L'Antico Casale" in Comune di Vicenza (VI).

Ubicazione:

L'immobile è situato in Comune di Vicenza all'interno di un complesso condominiale sito in strada di Bertesina, ad est rispetto al centro storico che dista all'incirca 3 km.

Descrizione

Trattasi di un garage al piano seminterrato all'interno di un'autorimessa comune del più ampio complesso condominiale.

L'apertura del basculante del garage è elettrica.

L'altezza del locale garage misurata in sede di sopralluogo è pari a 247 cm.



Foto 1: garage sub 23



Foto 2: garage sub 23

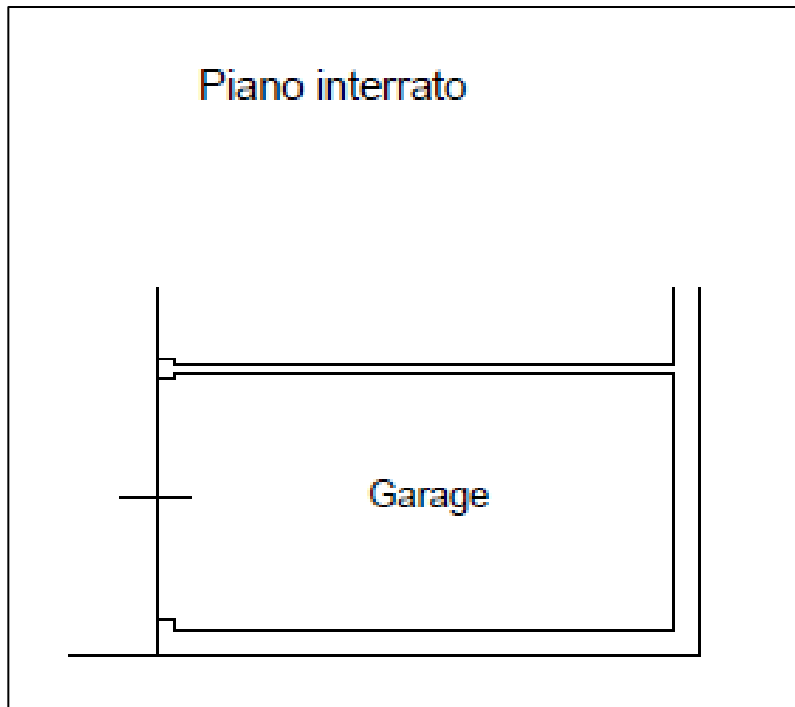


In rosso il percorso per l'accesso al garage dalla pubblica via
(Immagine estratta da Google Maps)



Rampa per l'accesso al garage all'interno del complesso condominiale
(Immagine estratta da Google Maps)

Documentazione fotografica [all.6](#)



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

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima.

Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Non è presente impianto di riscaldamento.

L'apertura del basculante del garage è elettrica.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente 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

Non è stato redatto l'APE in quanto trattasi di locale garage non riscaldato e non dotato di impianti di riscaldamento.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:

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

Intestato al sig Xxxxx Xxxxx per il diritto di proprietà per l'intero in regime di separazione dei beni:

Comune di Vicenza, C.F., Foglio 84,

- m.n. 207 sub 23, cat. C/6, cl. 6, cons. 18 mq, rend. Euro 63,21, sup. totale 20 mq, strada di Bertesina, p.S1.

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 84,**

- il **mappale 207** deriva dal mappale 30 identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1975 e successivamente identificato da:
 - FRAZIONAMENTO del 15/12/1972 in atti dal 30/06/1992 (n. 264.2/1972);Con FRAZIONAMENTO del 15/12/1993 Pratica n. 64517 in atti dal 19/04/2000 (n. 4031.1/1993) viene creato il mappale 207 il quale è successivamente identificato da:
 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/12/1993 Pratica n. VI0113061 in atti dal 27/03/2009 (n. 123971.1/1993);
 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 18/07/1996 Pratica n. VI0113112 in atti dal 27/03/2009 (n. 129749.1/1996);
 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/04/2009 Pratica n. VI0145967 in atti dal 21/04/2009 (n. 296.1/2009);
 - Tipo Mappale del 29/07/2016 Pratica n. VI0084858 in atti dal 29/07/2016 presentato il 29/07/2016 (n. 84858.1/2016).

Catasto Fabbricati:

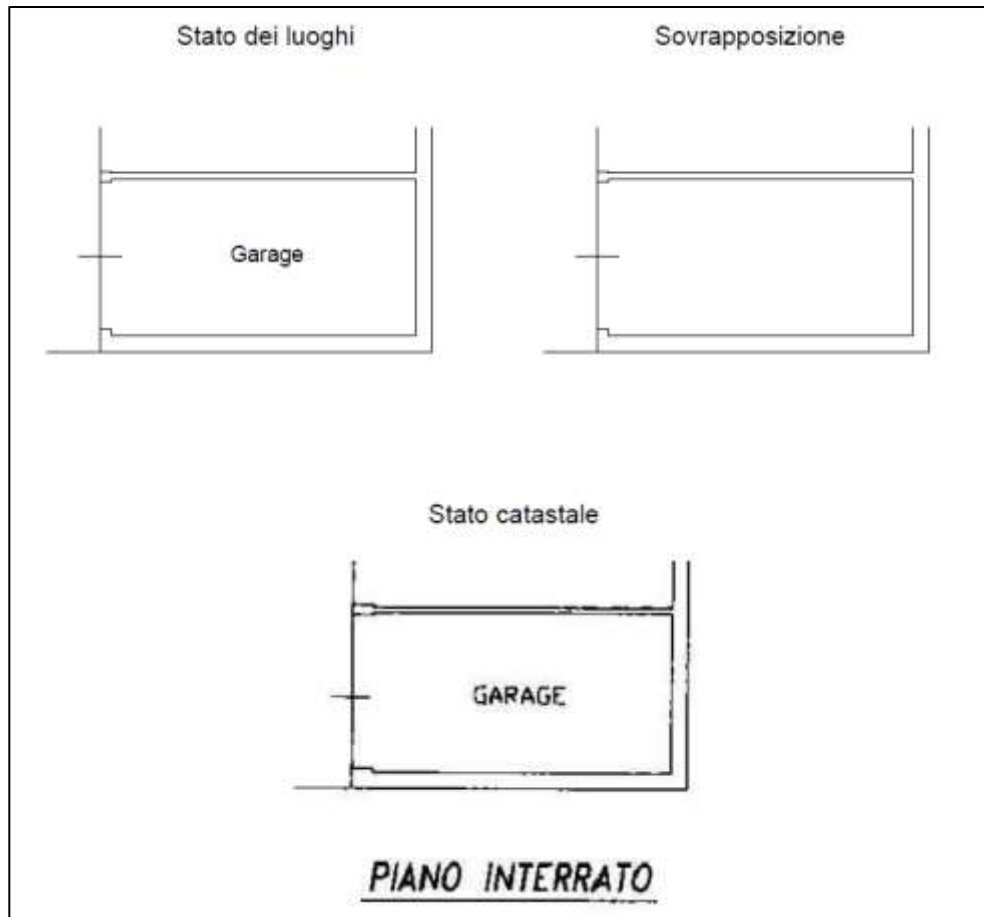
Nel Comune di Vicenza, al **Catasto Fabbricati, Foglio 84,**

- il **mappale 207 sub 23** è identificato da VARIAZIONE del 27/02/1997 in atti dal 27/02/1997 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. F00443.1/1997) e viene successivamente identificato con:
 - 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 non si sono rilevate difformità sostanziali.

Eventuali oneri per l'aggiornamento delle planimetrie catastali sono da intendersi 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 21/03/1997** rep. 80379 notaio Gabriella Schizzi trascritto il 01/04/1997 ai nn. 5366/3898 il bene in Comune di Vicenza CF Fg 84 mn. 207 sub. 23 passava per l'intero ai sig.ri Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx Xxxxx (comproprietari in parti uguali);

- Per **atto di compravendita del 28/10/2005** rep. 48479 notaio Giuseppe Muraro trascritto il 08/11/2005 ai nn. 27708/17368 il bene in Comune di Vicenza CF Fg 84 mn. 207 sub. 23 passava per l'intero al sig. Xxxxx Xxxxx (in regime di separazione dei beni);
- Per **atto di compravendita del 21/09/2011** rep. 67342 notaio Giuseppe Muraro trascritto il 27/09/2011 ai nn. 18519/12010 il bene in Comune di Vicenza CF Fg 84 mn. 207 sub. 23 passava per l'intero all'esecutato sig. Xxxxx Xxxxx;

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:

- i precedenti proprietari Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx, Xxxxx Xxxxx presentavano in date successive con ultima soluzione, in accoglimento alle richieste della Commissione Edilizia, in data 11.10.1993, richiesta per la ristrutturazione dei fabbricati in Strada Bertesina, dove è inserito l'immobile oggetto di pignoramento;
- in data 22.02.1994 n. 23617 N.U.T. la nuova proprietaria, Società Xxxxx Xxxxx chiedeva il cambio di intestazione a proprio favore;
- **Concessione Edilizia in data 02.06.1994** n.12423/92 N.P.G. e n. 23617/1 N.U.T. per la ristrutturazione edilizia, con demolizioni, del Complesso edilizio, vista la domanda presentata da in data 11.10.1993 e 22.02.1994;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria in data 17.01.1995** n. 12423/92 N.P.G. e n. 23617/1 N.U.T., per l'avvenuta demolizione delle murature perimetrali del precedente fabbricato B, vista la domanda presentata da Xxxxx Xxxxx in data 16.01.1995;
- **Concessione Edilizia in data 17.06.1996** n. 1750/96 N.P.G. e n. 27982/0 N.U.T., per l'ampliamento del ponte di ingresso sopra la Roggia Caveggiara e per la realizzazione della recinzione del Complesso, compresa autorizzazione idraulica rilasciata dal Genio Civile; domanda presentata da Xxxxx Xxxxx in data 01.02.1996;
- **Comunicazione di Inizio Attività presentata in data 09.10.1996**, in variante alla C.E UT 23617 PG 12423/92, per varianti interne alle unità e la sistemazione esterna del Complesso, con l'inserimento di una piscina e campo da tennis nelle aree comuni, compreso ampliamento dell'interrato, vista la domanda presentata da Xxxxx Xxxxx;
- Deposito del Certificato di Collaudo Statico delle strutture presso l'Ufficio del Genio Civile di Vicenza in data 24.10.1996 n. 746/1994;
- **Concessione Edilizia in data 17.02.1997** n. 12423/92 N.P.G. e n. 23617/3 N.U.T., terza variante alla concessione, con alcune modifiche alle unità, vista la domanda presentata da Xxxxx Xxxxx in data 18.11.1996;
- Richiesta di **Agibilità finale in data 13.01.1997 e 19.03.1997**, attestata per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art. 4 del DPR n. 425 del 22.04.1994, come anche dichiarato dal Comune di Vicenza in data 09.05.1997;

- **Concessione Edilizia in data 10.07.1997** n. 12423/92 N.P.G. e n. 23617/4 N.U.T., quarta variante, per sistemazioni esterne con eliminazione della realizzazione della piscina e modifica dei percorsi esterni del Complesso, vista la domanda presentata da Xxxxx Xxxxx in data 20.02.1997;

il tutto è riportato in [all 10](#)

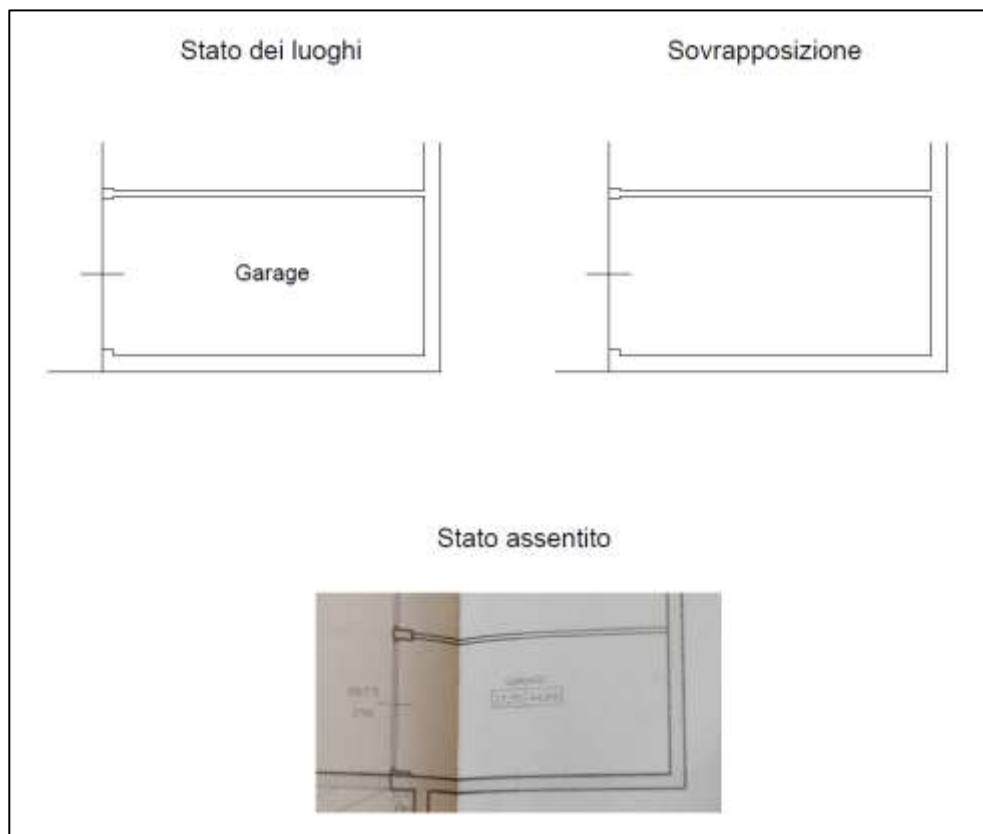
È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. ([all 11](#)).

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 bene all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia 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.

Le altezze dei locali sono riportate sia nelle planimetrie catastali che negli elaborati grafici assentiti. Per quanto potuto verificare non sono state riscontrate difformità sostanziali.

Fra lo stato dei luoghi e le tavole assentite non si sono riscontrate difformità sostanziali eccedenti la tolleranza prevista dall'art. 34-bis D.P.R. 380/2001.

7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

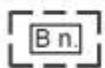
Al momento del sopralluogo i beni risultavano nella disponibilità della moglie separata dell'esecutato, sig.ra Xxxxx Xxxxx (vedasi cap. 14 per maggiori dettagli).

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: è presente il regolamento di condominio trascritto il 05.03.1997 ai nn. R.G. 5044 R.P. 3666 ([all.8](#)).

F) Atti impositivi di servitù: non noti;

G) Altro: Nell'atto di compravendita notaio Giuseppe Muraro rep. 67.342 racc. 14.539 del 21.09.2011 è riportato che: *“La parte acquirente signor Xxxxx Xxxxx dichiara che la particella n. 207 sub 23 in oggetto sarà destinata a pertinenza dell'unità immobiliare (un appartamento al piano interrato, terra, primo) identificata con la particella n. 207 sub. 55 facente parte del fabbricato in oggetto, acquistata dalla stessa con l'atto in data 23 luglio 1997 n. 81156 rep. Notaio Gabriella Schizzi di Vicenza.”*

Si evidenzia che:

- il sub. 55-appartamento (unitamente ai subb. 57-appartamento, 50-garage, 51-garage, 62-posto auto, 63-posto auto, 68-posto auto, 69-posto auto) è oggetto di altra procedura espropriativa RGE 83/2021 Tribunale di Vicenza (asta in data 18/05/2023);
- il sub. 55-appartamento (unitamente al sub 50-garage) è oggetto di assegnazione di casa coniugale ([all.14](#));

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

ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2017 - Registro Particolare 2004 Registro Generale 12175
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1993/2017 del 15/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Beni (tra gli altri): Comune di Vicenza, F. 84 m.n. 207 sub. 23
A favore di: BANCO DELLE TRE VENEZIE con sede in Padova (PD);
Contro: Xxxxx Xxxxx;
Capitale € 508.006,94; Totale: € 750.000,00;

Sono presenti le seguenti ulteriori 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 denominato "L'Antico Casale". È stato contattato l'Amministratore di condominio, sig. Paolo Cazzola – Studio Emmepi, il quale ha fornito le seguenti informazioni con e-mail in data 11 e 30 maggio 2023.

Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse): intero condominio circa 75.000,00;

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: sono da approvare con la prossima assemblea straordinaria che avverrà in giugno € 40.000,00 (quarantamila circa) di lavori impianto elettrico autorimessa per la messa a norma come da normative richieste per il CPI dei VVFF.

Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia: Spese condominiali 2022 unità Xxxxx € 5.751,63; preventivo 2023 € 3.521,54;

Eventuali dotazioni condominiali: aree comuni; si rimanda inoltre al regolamento condominiale in cui sono riportati gli obblighi di manutenzione sui beni comuni a carico dei condomini e le varie servitù relative ai servizi comuni.

Eventuali cause in corso nei confronti dei proprietari eseguiti da parte del Condominio medesimo: non note e non segnalate dall'Amministratore condominiale;

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione:

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

- 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.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati ricercati 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.

Dalla ricerca effettuata presso il portale dell'Agenzia del Territorio, con riferimento agli ultimi due anni, non è stato possibile reperire la presenza di atti di compravendita di autorimesse/garage nelle vicinanze del subject vendute singolarmente e quindi con un prezzo definito per immobili di categoria catastale C/6. Sono stati reperiti alcuni atti di compravendita aventi come oggetto immobili di tipo residenziale con garage/autorimessa di pertinenza all'interno dello stesso complesso condominiale

degli immobili oggetto di perizia (Ispezione n. T155821 del 23/06/2023). Gli estremi degli atti utilizzati sono i seguenti:

- Compravendita notaio A. Giarolo rep. 6.941 racc. 5.197 del 14.03.2022 (fg. 84 m.n. 207 sub 39 (cat. A/2), sub 21 e 22 (cat. C/6));
- Compravendita notaio P. Cardarelli rep. 11.554 racc. 5.335 del 19.05.2020 (fg. 84 m.n. 207 sub 37 (cat. A/2) e sub 33 (cat. C/6)).

Mediante le planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita si è proceduto al calcolo del prezzo unitario degli immobili. Utilizzando i coefficienti mercantili si è stimato il prezzo al metro quadro per tali garage di pertinenza.

Sono stati inoltre valutati gli immobili simili recentemente immessi nel mercato nella stessa area. A tale scopo sono state prese in considerazione le informazioni reperite dal sito Borsino Immobiliare e le informazioni derivanti dalle pubblicazioni periodiche "Borsa Immobiliare" a cura della Camera di commercio di Vicenza. Le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. a cura dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, non hanno prodotto risultati di interesse per immobili della tipologia garage/autorimesse.




È stata inoltre effettuata una ricerca sugli avvisi di vendita per immobili simili nella stessa zona presso siti internet specializzati (immobiliare.it, casa.it, ...).

Si riportano di seguito le risultanze delle ricerche effettuate e l'elaborazione dei dati reperiti.

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

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Garage	GAR	20	100%	20	Quantitativa
		<i>tot</i>			<i>20</i>	
	Totale Superficie Commerciale				20	mq

Quotazione tratta da "Borsino Immobiliare":

Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo Euro 554	Valore medio Euro 638	Valore massimo Euro 721	Valuta questo immobile
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo Euro 388	Valore medio Euro 467	Valore massimo Euro 545	Valuta questo immobile
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo Euro 213	Valore medio Euro 254	Valore massimo Euro 296	Valuta questo immobile

Quotazione tratta da "Borsa Immobiliare" a cura della Camera di commercio di Vicenza:

VICENZA FRAZIONI	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
ANCONETTA	1.225	1.525	400	600	10.000	16.000
BERTESINA	1.275	1.600	400	650	11.000	15.000
BERTESINELLA	1.300	1.600	425	625	11.000	15.000

Valutazione media: **866,67 €/mq.**

Inoltre, consultando siti specializzati quali immobiliare.it e casa.it, sono stati reperiti annunci relativi alla vendita di garage situati nelle vicinanze del subject, le cui risultanze sono riassunte nella seguente tabella:

	€	mq netti	€/mq garage	mq netti	Valore €
Borsa Imm (valore medio)	13.000,00	15,00	866,67		
annuncio 1	25.000,00	35,00	714,29		
annuncio 2	20.000,00	23,00	869,57		
annuncio 3	39.000,00	40,00	975,00		
borsino immobiliare (max)			721,00		
		media:	829,30	17,64	14.629,74

Con gli atti di compravendita comparabili reperiti si è proceduto a calcolare il prezzo al metro quadro dei garage di pertinenza delle abitazioni compravendute all'interno dello stesso complesso immobiliare del subject, ricavando quanto segue:

	€	mq lordi	€/mq Appartamento+ garage	€/mq garage	mq lordi	Valore €
Atto 1	355.000,00	235,00	1.510,64	755,32		
Atto 2	194.000,00	129,00	1.503,88	751,94		
			media:	753,63	20,00	15.072,57

Dai dati sopra riportati risulta quanto segue:

	Valore (€)
A) siti specializzati	14.629,74 €
B) Comparabili reperiti mediante ispez. ipotecaria	15.072,57 €
Valore di mercato medio (€):	14.851,16 €

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;
- 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 15%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 14.851,16
- riduzione, proposta, 15% pari a - € 2.227,67

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

€ 12.623,49

Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in

€ 12.600,00

Giudizio di vendibilità:

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti, con possibilità di interesse per i proprietari delle altre unità immobiliari all'interno del complesso condominiale "L'Antico Casale".

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

Non c'è quota

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 dell'esecutato sig. 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