
TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:
FINO 1 SECURITISATION S.R.L.
nei confronti di:
XXX XXX e XXX XXX

Procedura n. **299/2023 R.G.**

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO**

Custode **I.V.G.** ivgvicenza@legalmail.it

ELABORATO PERITALE - Lotto n. 1



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo ACPP della provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 - P.IVA 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec: studio@pec.zt-architetti.it*

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 299/2023 R.G.
Giudice dott.ssa Maria Antonietta ROSATO
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 8/3/2024
Esperto arch. Scilla Zaltron

Diritto pignorato (pag. 3): piena proprietà, comproprietà per 694/1000 e comproprietà per 191/1000

Tipologia bene (pag. 4): piena proprietà di un appartamento attico al piano 3, con **porzione di mansarda** al piano 4, di un' **autorimessa** esterna con sopra un **lastrico solare**, di una **cantina** sotto strada e di un **posto auto** scoperto; quota di 694/1000 di comproprietà di un **ripostiglio** (servizio) al piano 3 e di parte della restante porzione di **mansarda** al piano 4; quota di 191/1000 di comproprietà del **vano scale** e di due **terreni** adiacenti allo scoperto di pertinenza del fabbricato.

Ubicazione (pag. 4): in Comune di Vicenza, via Francesco Petrarca n. 12

Dati Catastali attuali (pag. 15-16): Comune di Vicenza fg. 34, CF piena proprietà per 1/1 m.n. 291 sub 37-2-19-31 e m.n. 1015 sub 4, comproprietà per 694/1000 m.n. 291 sub 26 e 29 e comproprietà per 191/1000 m.n. 291 sub 28 - CT comproprietà per 191/1000 m.n. 1017-1019.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): i dati catastali e le quote sono corretti.

Metri quadri (pag. 14-15): sup. lorda complessiva mq 389 - sup. commerciale 254 mq

Stato (pag. 4-14): buono, alcune parti da completare, vedasi relazione

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 19-23): conforme al progetto legittimato, ad eccezione del sub 26 da sanare. Mancano fine lavori, collaudi, dichiarazioni conformità e agibilità, vedasi relazione.

Regolarizzazione catastale: per il m.n. 291 sub 37 va presentata nuova planimetria catastale corretta.

Valore di mercato OMV (pag. 28-33): valore OMV € 877.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 30): comp. A: 1/8/2023 - € 699.461,54; comp. B: 12/6/2023 - € 713.461,54; comp. C: 4/5/2023 - € 940.000,00;

Valore di vendita forzata proposto (pag. 33): **€ 745.000,00**

Valore mutuo (pag. 26): **Importo ipoteca € 1.600.000,00 - Importo capitale € 800.000,00**

Vendibilità/appetibilità (pag. 33): discreta

Possibili interessati (pag. 34): l'attuale proprietario

Iniziative di vendita (pag. 34): agenzie specializzate

Occupazione (pag. 23): occupato dall'esecutato

Titolo di occupazione (pag. 25): proprietario

Oneri (pag. 25): oneri condominiali insoluti, nessuno; non costituito condominio.

APE (pag. 15): redatto 16/7/2021 codice id. 70138/2021 per mn 291 sub 37, classe energetica B

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (pag. /): vedasi relazione

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette (pag. 28):

iscrizione AE di Vicenza il 5/2/2008 ai nn. 2601/612
iscrizione AE di Vicenza il 13/6/2011 ai nn. 11874/2572
iscrizione AE di Vicenza il 13/6/2011 ai nn. 11875/25731
iscrizione AE di Vicenza il 20/7/2011 ai nn. 14711/3142
iscrizione AE di Vicenza il 20/7/2011 ai nn. 14712/3143
trascrizione AE di Vicenza il 25/6/2014 ai nn. 10054/7653
trascrizione AE di Vicenza il 9/5/2017 ai nn. 8990/6300
trascrizione AE di Vicenza il 5/2/2021 ai nn. 2348/1652
trascrizione AE Vicenza in data 21/8/2023 ai nn. 19460/14268

ALLEGATI:

allegato 1A - documentazione fotografica

allegato 1B - estratto mappa, visure, elaborati planimetrici e planimetrie

allegato 1C - estratto pratiche edilizie

allegato 1D - APE

allegato 1E - R.A. sopralluogo, certificati anagrafe, interrogazione AE per verifica contratti;

allegato 1F - AE elenco agg. delle formalità e provenienza

allegato 1G - verifica comparabili MCA e analisi dati Astalegale Spa.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 29/9/2023 dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Antonietta Rosato (comunicazione Tribunale 4/10/2023); il 10/10/23 il perito ha accettato l'incarico e prestato il giuramento telematico.

In data 20/10/2023 ha trasmesso la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a.c.p.c. sul modulo dell'Ufficio (trasmessa all'IVG in data 16/10/2023, vista da avv. E. Tagliaro per il custode I.V.G.).

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: 5-11-16/10/2023 e succ. per estratto di mappa, visure catastali, planimetrie e per verificare la regolarità catastale;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza: richiesta il 16/10/2023 per certificato di residenza, certificato dello stato di famiglia, regime patrimoniale ed eventuale estratto di matrimonio dei debitori XXX XXX e XXX XXX , risposta in data 17/10/2023;
- Ufficio Tecnico di Vicenza: 19-27/10/2023 richiesta di accesso atti, 5-8-15/1/2024 acquisizione pratiche e colloqui con tecnici UTC;
- Agenzia delle Entrate di Vicenza: richiesta 19/10/23 per verifica esistenza contratti di locazione e/o comodato registrati a nome XXX XXX e XXX XXX , risposta il 23/10/23;
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: relazione notarile in atti e 29/1-2/2/2024 visure per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie;
- studio notaio F. Bonvicini per atti provenienza agli esecutati;
- Astalegale, richiesta e risposta del 19/10/23 per acquisizione dati aggiudicazioni;
- STIMATRIX e A.E. in data 23/01/2024 per ricerca e acquisizione comparabili.

Il sopralluogo è stato eseguito il 13/11/2023, previo avviso al creditore procedente, al custode, ai debitori e ai comproprietari (pec 19/10/2023 e raccomandata ar 20/10/2023), alla presenza del perito, del custode, degli esecutati e del comproprietario dr. XXX XXX; in data 23/11/2023 è stato eseguito secondo sopralluogo per la cantina m.n. 291 sub 31.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: piena proprietà per 1/1 dei m.n. 291 sub 37-2-19-31 e del m.n. 1015 sub 4, comproprietà per 694/1000 dei m.n. 291 sub 26-29 e comproprietà per 191/1000 del m.n. 291 sub 28 e dei m.nn. 1017-1019 di **XXX XXX** nato a XXX il XXX.



ubicazione generale dei beni

Beni e ubicazione:

in Comune di Vicenza, via Francesco Petrarca n. 12, zona collinare di pregio con vista sulla città, poco trafficata e senza parcheggi:

- piena proprietà di un **appartamento attico** al piano terzo con **porzione di mansarda** al piano quarto, di un **autorimessa** esterna con sopra un **lastrico solare**, di una **cantina** al piano sotto strada e di un **posto auto** scoperto aperto su via Petrarca;

- quota di 694/1000 di comproprietà di un **ripostiglio** (di fatto un servizio) al piano terzo e di parte della restante porzione di **mansarda** al piano quarto;

- quota di 191/1000 di comproprietà del **vano scale** e di due **terreni** adiacenti allo scoperto comune di pertinenza del fabbricato.

I beni sono compresi in una palazzina residenziale di quattro piani fuori terra oltre a mansarda e seminterrato, denominata “Villa Marina”, la cui costruzione originale era ante '67 e che è stata oggetto di una generale ristrutturazione negli anni 2011-2022.



ortofoto con individuazione dell'immobile m.n. 291

Caratteristiche zona:

semicentro sud di Vicenza, nella zona collinare panoramica alle prime pendici del Monte Berico, lungo la strada che sale al Santuario, ambito di pregio con aree limitrofe prevalentemente residenziali, comoda al centro storico, alla stazione ferroviaria e alla cittadella giudiziaria e al centro commerciale e direzionale di Borgo Berga.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, pubblici e sociali.

Principali collegamenti pubblici (Km): Stazione FFSS (1,0), Borgo Berga (0,9), Viale Riviera Berica (1,4), Tangenziale sud (4), SR11 per Verona (2,2), Autostrada A4 casello Vi est (8) casello Vi ovest (6,7), SP46 per Schio (5,6), centro di Vicenza (1,0).

Descrizione:

in Vicenza via Francesco Petrarca c.n. 12

piena proprietà per 1/1 di:

- **un appartamento** (m.n. 291 sub 37) posto al piano terzo con porzione di mansarda al piano quarto, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **191** ca, con altezza interna di m

2,70 ca. al piano terzo e in andamento con colmo a m 2,50 fino a m 0,68 cat. al piano mansardato, con due poggiali al piano terzo di totali mq **10** ca. e due terrazze al piano mansardato di complessivi **37** mq ca.; al piano terzo il servizio m.n. 291 sub 26 costruito nel vano scale per 2 mq circa è in comproprietà per 694/1000 (m.n. 291 sub 26).

- **un'autorimessa esterna** (m.n. 291 sub 2) posta al piano primo sotto strada, con una superficie lorda di mq **21** ca e altezza interna di m 2,10 ca.;
- **un lastrico solare** (m.n. 291 sub 19) , copertura a terrazza sopra l'autorimessa m.n. 291 sub 2, con una superficie lorda di mq **21** ca. e al sopralluogo utilizzato da terzi;
- **una cantina** (m.n. 291 sub 31) posta al piano sotto strada, con una superficie lorda di mq **4** ca. e altezza interna di m 2,30 ca.;
- **un posto auto scoperto** (m.n. 1015 sub 4) di **14** mq ca. con accesso diretto dalla strada;

comproprietà per la quota di 694/1000:

- **ripostiglio** (m.n. 291 sub 26) con superficie lorda di mq **2** ca. e altezza interna di m 2,70 ca., di fatto un servizio realizzato nel vano scale, unito e accessibile solo dall'appartamento sub 37;
- **porzione di mansarda** al piano quarto, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **60** ca con altezza interna in andamento con colmo a m 2,50 fino a m 0,68 cat.;

comproprietà per la quota di 191/1000 di:

- **vano scale** (m.n. 291 sub 28)
- **due terreni** (m.nn. 1017-1019) ad ingresso e camminamenti, in continuità con lo scoperto comune di pertinenza del fabbricato m.n. 291.



foto da via F. Petrarca lato sud e dal cortile interno lato nord del fabbricato che comprende le unità



foto dell'autorimessa dal cortile interno



foto del posto auto lungo via F. Petrarca

I beni sono compresi in una palazzina residenziale con tipologia signorile, di quattro piani fuori terra oltre a mansarda e interrato, la cui costruzione originale è ante '67 e che è stata completamente ristrutturata negli anni 2011-2022, con lavori di finitura ancora in corso; il lato nord del fabbricato affaccia con vista panoramica verso il centro storico della città e i monti.

Le unità immobiliari sono raggiungibili dalla pubblica via Petrarca, a senso unico scendendo da via Dante, e presentano al c.n. 12 un ingresso chiuso da cancello carraio ed un cancelletto pedonale posto di lato, che immettono nel cortile comune sub 21; le unità sono servite dal vano scale comune sub 28 e da ascensore montapersona.

L'appartamento m.n. 291 sub 37 è composto al piano terzo da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina con terrazza, zona notte - con corridoio, ampio bagno con anti, camera padronale con poggiole e seconda camera con bagno - e al piano quarto da porzione di mansarda/soffitta con terrazza a tasca ricavata nella copertura e ampia terrazza panoramica; i piani sono collegati tra loro da una scala interna.

Il ripostiglio m.n. 291 sub 26 sito al piano terzo è di fatto un servizio ricavato in porzione del vano scale, accessibile solo dalla cucina del sub 37; è in comproprietà per 694/1000 e la restante quota di 306/1000 è in comproprietà di terzi.

La soffitta m.n. 291 sub 29 al piano quarto è una porzione di mansarda sottotetto unita di fatto al sub 37 e accessibile solo da quest'ultimo; è in comproprietà per 694/1000 e la restante quota di 306/1000 è in comproprietà di terzi.

Nota: l'ingresso all'appartamento avviene dal vano scale comune attraverso due portoncini, uno che si apre nella zona giorno e l'altro che dà sulla seconda camera; alla cucina al piano 3 è unito un servizio (m.n. 291 sub 26, in comproprietà per 694/1000) costruito chiudendo parte del vano scale e accessibile solo dal sub 37. La soffitta/mansarda è di fatto uno spazio unitario composto dalla porzione del sub 37 in piena proprietà e dai sub 29 (in comproprietà per 694/1000 con terzi) e sub 18 (in proprietà di terzi); l'accesso originario dalla scala condominiale è stato demolito e chiuso con il solaio interpiano e ora si sale solo dalla scala interna al sub 37. Nell'intera mansarda sono stati ricavati una zona cucina-pranzo-soggiorno, con caminetto e servizio, e un locale guardaroba con lavatrice e caldaia, ma la destinazione legittima è a soffitta e le opere fisse di trasformazione sono irregolari (vedasi parte edilizia).

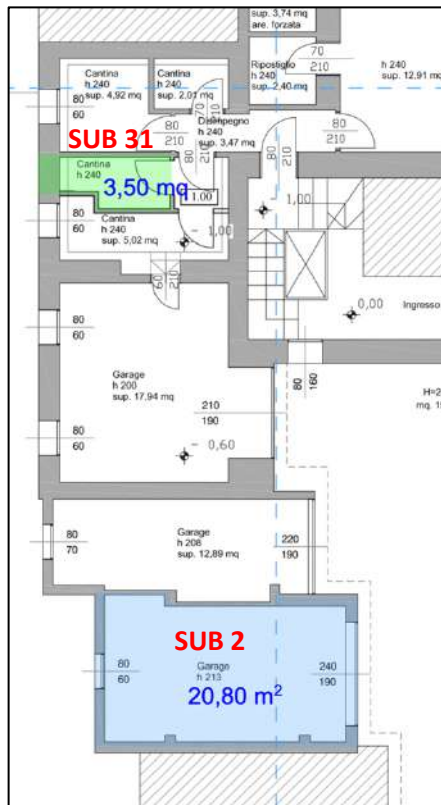
L'autorimessa m.n. 291 sub 2 (in proprietà per 1/1) è un unico locale al piano primo sotto strada, con ingresso carraio dal cortile comune sub 21, chiuso da un portone ad ante e dotato di finestra.

Il lastrico solare m.n. 291 sub 19 costituisce la copertura dell'autorimessa sub 2 ed è uno spazio a terrazza, dotato di ringhiera verso il vuoto, privo di accesso indipendente e al

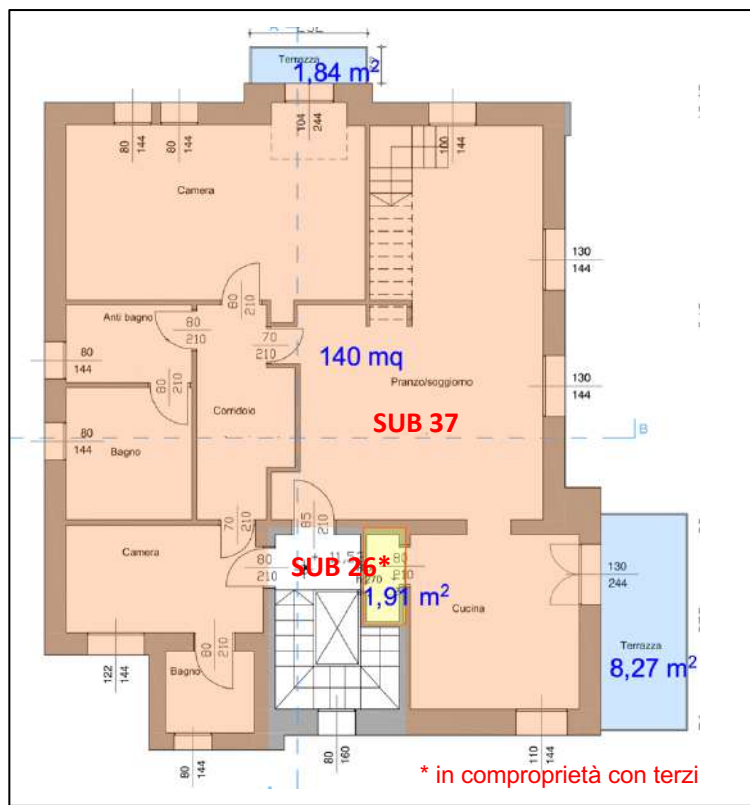
sopralluogo utilizzato in continuità con la terrazza del sub 17 (in ditta a terzi).

La cantina m.n. 291 sub 31 sita al piano sotto strada è un unico locale privo di finestre con accesso dal vano scale sub 28 e dal corridoio comune sub 35.

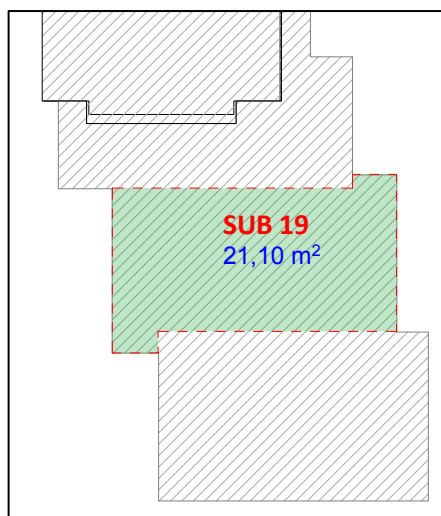
Al sopralluogo si è riscontrato che il proprietario ha in uso la cantina sub 32 e non la sub 31.



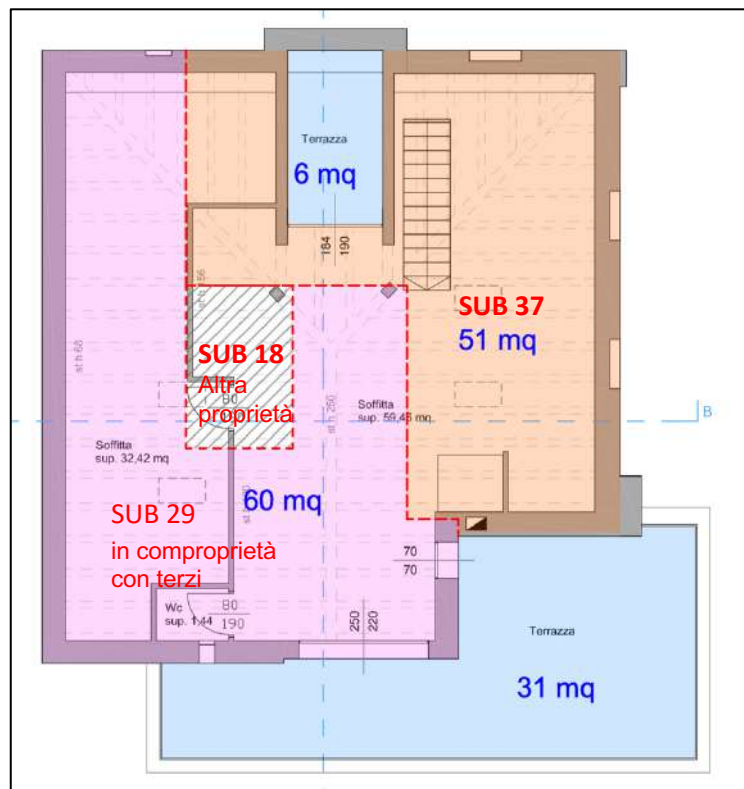
piano sotto strada



piano terzo



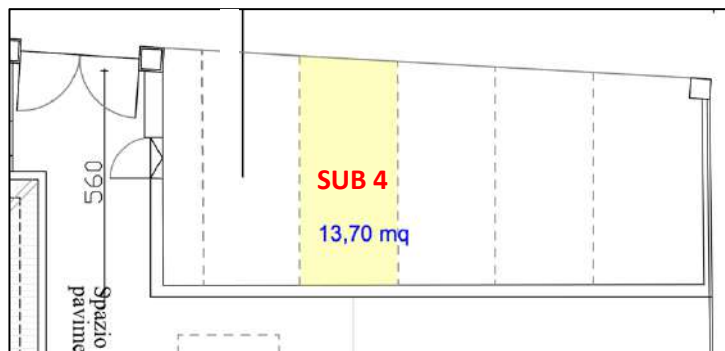
piano terra



piano quarto

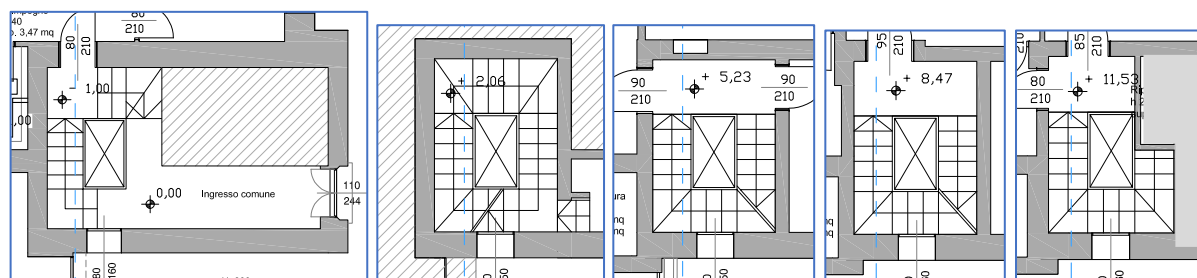
estratti dal progetto 1555-2022 con indicati i subalterni e le superfici

Il posto auto m.n. 1015 sub 4, lungo la via F. Petrarca, è uno spazio scoperto privo di chiusure sui lati est, ovest e sud e delimitato dalla recinzione sul lato nord, ed è finito in ghiaio.



estratto dal progetto 1555-2022 con indicati subalterno e superficie

Il vano scale m.n. 291 sub 28 comprende l'ingresso comune al piano sotto strada e il vano delle rampe di scale dal piano sotto strada al piano terzo incluso l'ascensore; è in comproprietà per 191/1000 e le restanti quote di 809/1000 complessivi sono in comproprietà di terzi.



Piano sotto strada

p. terra

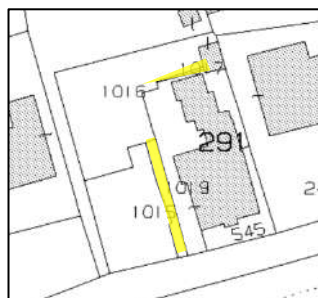
p. 1

p. 2

p. 3

estratto dal progetto 1555-2022

I due terreni m.nn. 1017-1019 comprendono l'ingresso pedonale comune al piano strada e camminamenti esterni, in continuità con lo scoperto comune di pertinenza del fabbricato m.n. 291 sub 21; sono in comproprietà per 191/1000 e le restanti quote di 809/1000 complessivi sono in comproprietà di terzi.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

- Fondazioni:** tipologia e condizioni: non verificabili
- Travi:** travi in legno per l'ultimo piano, travi e pilastri in c.a. e acciaio per il resto del fabbricato; condizioni: non verificabili.
- Pareti esterne:** materiale: muratura in laterizio intonacata, con cappotto termoisolante esterno rifinito e tinteggiato, con marcapiani, condizioni: buone.
- Solai:** tipologia: laterocemento e in c.a.; condizioni: non verificabili;
- Copertura:** tipologia: a falde, struttura in travi di legno e tavelle, manto in cotto, lattenorie in lamiera; condizioni: non verificabili.
- Pavim. esterna:** area scoperta comune carraia e marciapiede di ingresso in lastre di pietra, restante scoperto inerbito/incolto; posto auto in ghiaio; condizioni: discrete.

- Cancello:** cancelletto pedonale e cancello carraio motorizzato in ferro verniciato; il lotto è recintato da muretto in cls e mattoni faccia a vista con ringhiera in ferro o rete su stanti metallici; condizioni: sufficienti.
- Scale:** tipologia: a rampe; ubicazione: interna condominiale, struttura: c.a., con rivestimento pianerottoli e gradini in pietra tipo Vicenza; nel vano scale è ubicato l'ascensore montapersona; scala interna al sub 37 in c.a. con rivestimento in pietra bianca, priva di parapetti, condizioni: buone, da completare.
- Terrazze:** solette in c.a., piastrelle ceramiche e ringhiera in ferro per le terrazze al P3 e la terrazza a tasca della soffitta; piastrelle tipo pietra per la terrazza panoramica; pavimento in riquadri di ghiaino lavato e parapetto in ringhiera di ferro per il lastrico sub 19; condizioni: discrete;
- Porta d'ingresso:** ingresso condominiale chiuso da portoncino in legno con sopraluce; ingressi all'appartamento sub 37 con portoncini blindati; cantina con porta in legno verniciato, garage con portone ad ante; condizioni: buone.
- Infissi esterni:** serramenti in legno laccato e vetrocamera a battente e/o vasistas, chiusi da oscuri alla vicentina in legno dipinto, scorrevoli e velux nella mansarda; contorni e soglie delle finestre in pietra di Vicenza, condizioni: buone. Nota: una finestra al sopralluogo era priva delle cornici di finitura.
- Infissi interni:** porte in legno laccato a battente o scorrevole; condizioni: buone; Nota: alcuni fori porta risultano privi serramenti e/o delle cornici di finitura.
- Pareti interne:** materiale: muratura intonacata e tinteggiata; condizioni: sufficienti.
- Rivestimento:** bagni con pareti in smalto lavabile, rivestimento in mosaico per la doccia del bagno padronale al P3; condizioni: buone;
- Pavim. interna:** materiale: parquet per tutto l'appartamento, pavimento in pietra per la cantina, piastrelle ceramiche per il garage; condizioni: buone.

IMPIANTI:

Le utenze di acqua, luce e gas sono intestate al proprietario (esecutato).

Non c'è un contatore condominiale per le utenze delle scale comuni e dell'ascensore (dichiarati al sopralluogo allacciati al sub 37); la manutenzione ordinaria è divisa tra i condomini.

Nota: gli impianti elettrico, idrico sanitario e termico sono estesi anche alle parti in proprietà e alla porzione di terzi della soffitta.

- Fognatura:** tipologia: mista, recapito rete comunale; ispezionabilità/cond. non verificabili.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: in funzione, con punti luce da ultimare, dichiarazione di conformità non rilasciata/rintracciata.
- Idrico-sanitario:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, bagni finestrati al p3 con lavabo, wc, bidet, doccia; wc della cucina con lavamani, wc e doccia, wc della soffitta con lavamani e wc; condizioni: in funzione e/o con alcuni sanitari, i box doccia e accessori da completare; dichiarazione di conformità non rilasciata/rintracciata.
- Termico, gas:** tipologia: impianto a pavimento autonomo al p3, con termosifoni per la mansarda, alimentazione: metano; scalda salviette nei bagni - caldaia marca RIELLO mod. Family Acua Condens 3.5 bis matr. PRG83090480 installata in mansarda per riscaldamento e acs, installazione 2013 in uso dal 2023, libretto ditta Turco service srl di Vicenza; condizioni: in funzione, dichiarazione di conformità non rilasciata/rintracciata.
- Climatizzazione:** split in mansarda; condizioni: non verificabili, dich. conformità non rintracciata.
- Ascensore:** si tratta di un montapersona, marca ThyssenKrupp, portata 275 kg, capienza 3 persone, cod. imp. 210149; condizioni: in funzione, dichiarazione di conformità non rilasciata/rintracciata.



ingresso



soggiorno



stanza/cucina



ripostiglio/servizio sub 26 - in quota



corridoio



camera



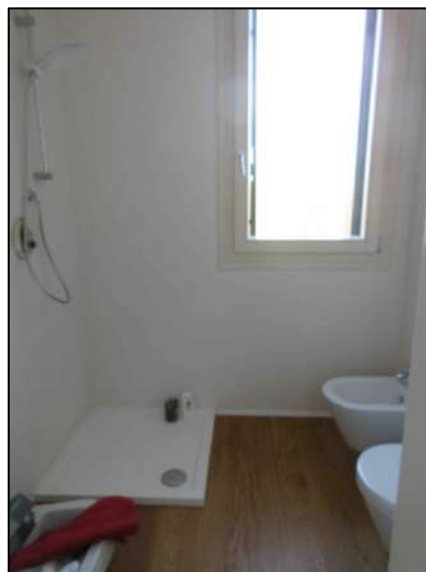
bagno



antibagno



camera



bagno



porzione di soffitta/mansarda P4 sub 37



servizio sub 29 – in quota



porzione di soffitta/mansarda P4 sub 29 - in quota



guardaroba soffitta sub 29 – in quota



porzione di soffitta/mansarda P4 sub 37, sub 29 - in quota e sub 18 - di terzi



terrazza sub 37



esterno autorimessa e lastrico solare



autorimessa sub 2



lastrico solare sub 19



cantina sub 33



posto auto m.n. 1015 sub 4

DATI TECNICI		<i>(in base a planimetrie catastali, p.e. e rilievo)</i>			
Destinazione	Sup. Lorda arr mq	Sup. Lorda mq QUOTA	H m ca	rapporti mercantili	Sup. Comm. mq
QUOTA 1/1					
<i>m.n. 291 sub 37</i>					
appartamento piano 3	140,00	140,00	2,70	1,00	140,00
terrazze piano 3	10,00	10,00	/	0,33	3,30
porzione di mansarda piano 4	51,00	51,00	var.	0,60	30,60
terrazze piano 4	37,00	37,00		0,33	12,21
<i>sommano</i>	238,00	238,00			186,11
<i>m.n. 291 sub 2</i>					
autorimessa piano sotto strada	21,00	21,0	2,10	0,60	12,60
<i>m.n. 291 sub 19</i>					
lastrico solare piano terra	21,00	21,00	/	0,33	6,93
<i>m.n. 291 sub 31</i>					
cantina piano sotto strada	4,00	4,00	2,30	0,50	2,00

<i>m.n. 1015 sub 4</i>					
posto auto scoperto	14,00	14,00	/	0,50	7,00
QUOTA 694/1000					
<i>m.n. 291 sub 26</i>					
rip./servizio piano terzo	2	1,33	2,70	0,60	0,80
<i>m.n. 291 sub 29</i>					
porzione di mansarda piano 4	60,00	41,64	var.	0,60	24,98
QUOTA 191/1000					
<i>m.n. 291 sub 28</i>					
vano scale comune	47,00	9,04	/	1,00	9,04
<i>m.n. 291 sub 35</i>					
corridoio comune cantine	5,00	0,95	/	1,00	0,95
<i>m.n. 291 sub 21 – cortile comune</i>	160,00		/		
<i>CT m.n. 1017</i>	4,00		/		
<i>CT m.n. 1019</i>	35,00		/		
sommano	199,00	39,01		0,10	3,80
TOTALE arr.	389,00				254,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Tenuto conto dell'epoca di ristrutturazione e dello stato degli immobili, non sono stati indicati al sopralluogo interventi urgenti. Vi sono alcuni particolari di finitura da ultimare.

Certificazione energetica:

Per la vendita è necessario l'APE per l'appartamento; non è necessario per la cantina, il lastrico, il posto auto, il garage, il vano scale e le porzioni di terreno.

È stato reperito l'APE emesso in data 16/7/2021 codice identificativo 70138/2021 a firma della geom. G. Peron; l'appartamento m.n. 291 sub 37 è in classe energetica "B" (All. 1D).

STORIA CATASTALE**Dati catastali attuali:**

in ditta a XXX XXX, nato a XXX il XXX, CF XXX

in proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati - Comune di Vicenza, fg. 34

- **m.n. 291 sub 37**, via Francesco Petrarca n. 12, piano 3-4, cat. A/3, cl. 6, vani 6,5, sup. cat. tot. 156 mq, escluse aree scoperte 150 mq, R€ 604,25

- **m.n. 291 sub 2**, via Francesco Petrarca n. 12, piano S1, cat. C/6, cl. 6, mq 17, sup. cat. tot. 21 mq, R€ 82,53

- **m.n. 291 sub 19**, via Francesco Petrarca n. 12, piano T, cat. F/5, cl. /, mq 21, R€ /

- **m.n. 291 sub 31**, via Francesco Petrarca n. 12, piano S1, cat. C/2, cl. 5, mq 3, sup. cat. tot. 4 mq, R€ 11,31

- **m.n. 1015 sub 4**, via Francesco Petrarca n. 12, piano T, cat. C/6, cl. 1, mq 14, sup. cat. tot. 14 mq, R€ 30,37

in comproprietà per 694/1000

Catasto Fabbricati - Comune di Vicenza, fg. 34

- **m.n. 291 sub 26**, via Francesco Petrarca n. 12, piano 3, cat. F/4, cl. /, mq /, R€ /

- **m.n. 291 sub 29**, via Francesco Petrarca n. 12, piano 4, cat. F/4, cl. /, mq /, R€ /

in comproprietà per 191/1000

Catasto Fabbricati - Comune di Vicenza, fg. 34

- **m.n. 291 sub 28**, via Francesco Petrarca n. 12, piano S1-T-1-2-3, cat. F/4, cl. /, R€ /

Catasto Terreni - Comune di Vicenza, fg. 34

- m.n. 1017, vigneto, cl. 2, are 4, RD € 0,04 - RA € 0,03

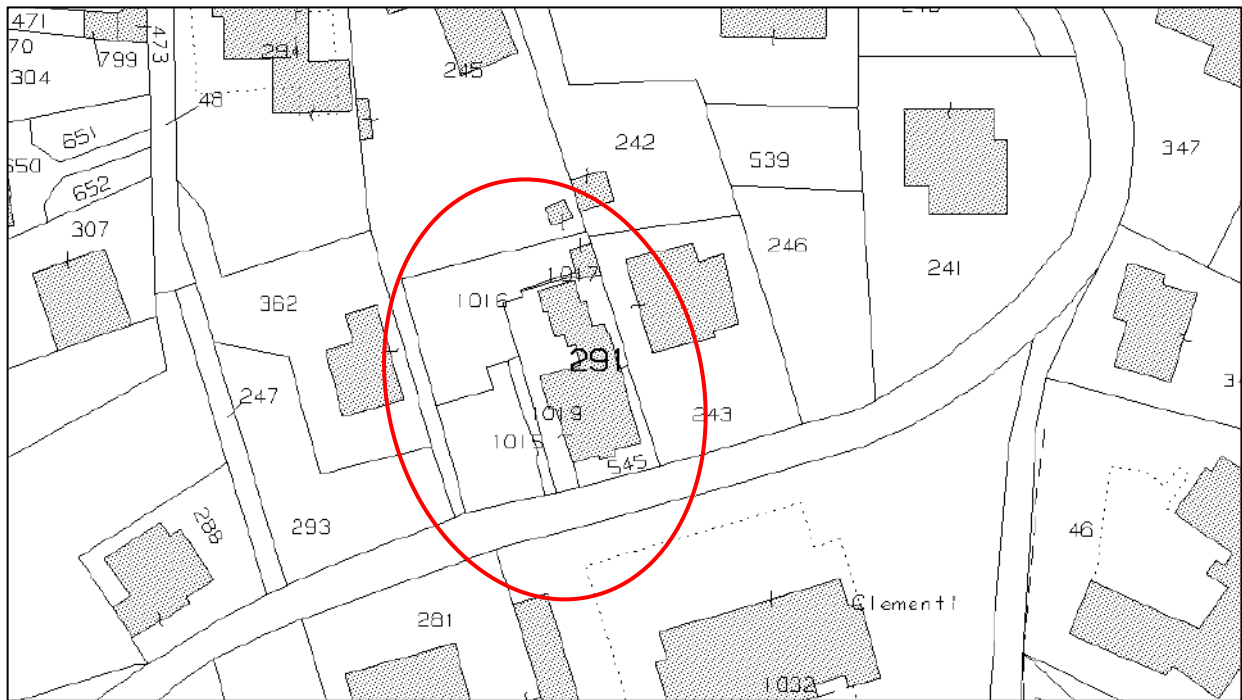
- m.n. 1019, vigneto, cl. 2, are 35, RD € 0,32 - RA € 0,23

Le unità m.n. 291 hanno diritto alle parti comuni del fabbricato:

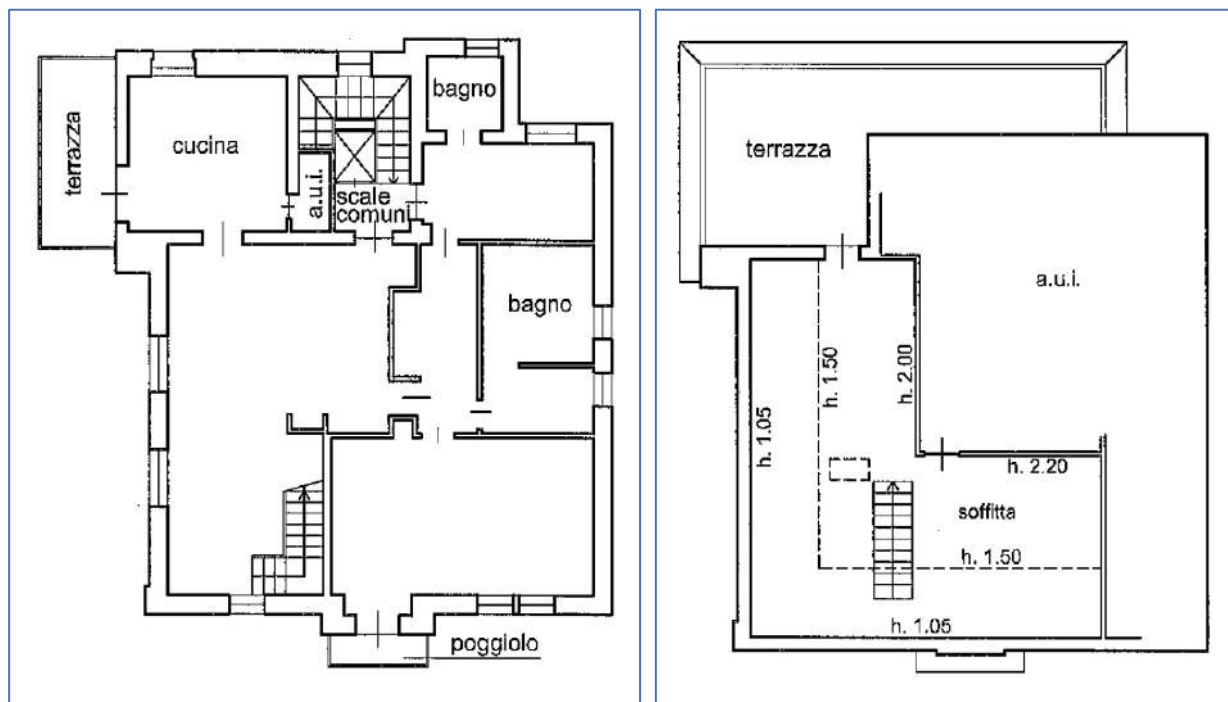
- sub 21: bcnc (cortile) ai sub 2, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37;

- sub 35: bcnc (corridoio) ai sub 30, 31, 32, 33, 34.

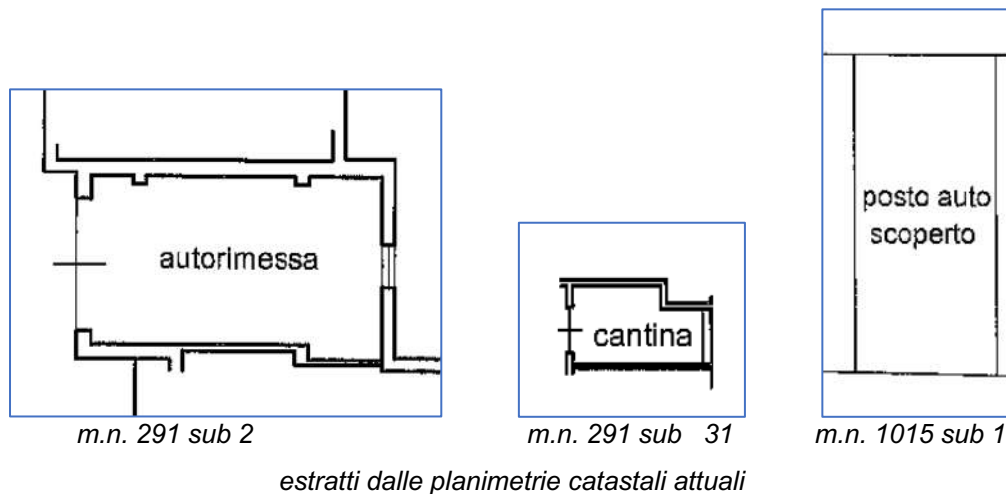
Il complesso che comprende le unità immobiliari insiste sul terreno m.n. 291 ente urbano di mq 381; i posti auto insistono sul terreno m.n. 1015, ente urbano di mq 223.



estratto di mappa catastale con individuazione dei beni



m.n. 291 Sub 37



Confini:

in senso NESO secondo la mappa CT i m.nn. 291-1015-1017-1019 confinano con: m.nn. 1016, 243, 545, strada (via Petrarca), m.n. 245.

Secondo l'elaborato planimetrico del m.n. 291 prot. n. VI0056122 del 1/6/2021 (ultimo) i beni confinano:

- il m.n. 291 sub 37 al P3 con: muri perimetrali su tre lati, sub 26 e sub 28; al P4 con sub 29 sub 18, muri perimetrali;
- il m.n. 291 sub 2 con: sub 15, sub 21, sub 20, sub 21;
- il m.n. 291 sub 19 con: sub 17, sub 21, sub 17, sub 21;
- il m.n. 291 sub 31 con: sub 30, muro perimetrale, sub 32, sub 35;
- il m.n. 291 sub 26 con: sub 28, sub 37;
- il m.n. 291 sub 29 con: muri perimetrali, sub 37, sub 18, sub 37;
- il m.n. 291 sub 28 con: al piano sotto strada sub 21, 30, 31, 35, 34, 16; al piano terra muro perimetrale, sub 17, sub 25; al piano primo muro perimetrale, sub 13, sub 14; al piano secondo muro perimetrale, sub 36; al piano terzo muro perimetrale e sub 37.

Secondo l'elaborato planimetrico del m.n. 1015 prot. n. VI0022047 del 02/03/2022, il m.n. 1015 sub 4 confina con: m.n. 1015 sub 7 e sub 5, via Petrarca, m.n. 1015 sub 3.

Variazioni storiche:

i beni sono pervenuti all'esecutata con gli identificativi attuali.

Per le variazioni storiche si precisa quanto segue:

il m.n. 291 sub 37 CF è tale per:

- variazione nel classamento del 26/4/2022 pratica n.VI0046181;
- variazione del 1/6/2021 pratica n. VI0056122 per divisione-fusione-ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni (n. 22881.1/2021) con cui sono stati soppressi i precedenti m.nn. 291 sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 12, sub 27 (bcnc comune ai sub 7-8-9).

Il m.n. 291 sub 2 è tale per:

- variazione del 1/6/2021 Pratica n. VI0056120 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 22880.1/2021);
- variazione del 9/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione modifica identificativo del 17/4/2007 pratica n. VI0187073 (n. 14433.1/2007);
- variazione del quadro tariffario del 1/1/1992;
- impianto meccanografico del 30/6/1987.

Il m.n. 291 sub 19 è tale per:

- variazione del 2/4/2021 pratica n. VI0032584 unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 716.1/2021).

Il m.n. 291 sub 31 è tale per:

- variazione nel classamento del 26/4/2022 pratica n. VI0046181;
- variazione del 1/6/2021 Pratica n. VI0056122 per divisione-fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 22881.1/2021) con cui sono stati soppressi i precedenti m.nn. 291 sub 4, sub 7, sub 8, sub 9, sub 12, sub 27 (bcnc comune ai sub 7-8-9).

Il m.n. 1015 sub 4 è tale per

- costituzione del 19/3/2021 Pratica n. VI0027297 (n. 616.1/2021);
- costituzione del 12/3/2021 Pratica n. VI0025147 in F/6, associato al tipo mappale con protocollo VI0025145 del 12/03/2021 (n. 25145.1/2021).

Il m.n. 1015 deriva dalle particelle m.nn. 262 e 543.

Il m.n. 291 sub 26 è tale per:

- costituzione u.i.u. da b.c.n.c. del 2/4/2021 Pratica n. VI0032585 (n. 717.1/2021) *per identificazione (con il sub 24) del precedente bcnc costituito da accesso comune, vani scale comuni e corridoio comune delle soffitte del m.n. 291, riportati nelle planimetrie degli originali m.n. 291 sub 5=207, sub 6, sub 7 e sub 8.*

Il m.n. 291 sub 29 è tale per:

- frazionamento per trasferimento di diritti del 26/05/2021 Pratica n. VI0050774 (n. 18312.1/2021) del precedente sub 24, tale per
 - costituzione u.i.u. da b.c.n.c. del 2/4/2021 Pratica n. VI0032585 (n. 717.1/2021)
- Nota: l'unità sub 24 originava dal precedente bcnc costituito da accesso comune, vani scale comuni e corridoio comune delle soffitte del m.n. 291, riportati nelle planimetrie degli originali m.n. 291 sub 5=207, sub 6, sub 7 e sub 8.*

Il m.n. 291 sub 28 è tale per:

- frazionamento per trasferimento di diritti del 26/05/2021 Pratica n. VI0050774 (n. 18312.1/2021) del precedente sub 24, tale per
 - costituzione u.i.u. da b.c.n.c. del 2/4/2021 Pratica n. VI0032585 (n. 717.1/2021);
- Nota: l'unità sub 24 originava dal precedente bcnc costituito da accesso comune, vani scale comuni e corridoio comune delle soffitte del m.n. 291, riportati nelle planimetrie degli originali m.n. 291 sub 5=207, sub 6, sub 7 e sub 8.*

I terreni m.n. 1017 di are 00.04 e m.n. 1019 di are 00.35 sono tali per:

- frazionamento del 12/3/2021 Pratica n. VI0025145 (n. 25145.1/2021) con cui sono stati soppressi i m.n. 292 e 543 e originati i m.n. 1015, 1016, 1018 e 1019; i precedenti m.n. 292 di are 3.90 (ex 292/a) e m.n. 543 di are 2.20 (ex 292/e) erano tali dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

Conformità catastale: non conforme per mn 291 sub 37-29, conforme per le altre u.i.u.

- le planimetrie catastali dell'appartamento m.n. 291 sub 37 non sono conformi allo stato reale dei luoghi: al sopralluogo è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza per il piano terzo ma ci sono differenze per la porzione di mansarda al P4 con diversa distribuzione interna e ricavo di una terrazza nella copertura; inoltre l'unità è stata unita di fatto con i sub 18 e 29, che hanno ditte diverse.
- le planimetrie dell'autorimessa m.n. 291 sub 2, della cantina m.n. 291 sub 31, del posto auto m.n. 1015 sub 4, sono conformi allo stato dei luoghi.
- la planimetria del m.n. 291 sub 19 non è stata presentata in quanto u.i.u. in categoria F/5
- le planimetrie dei m.n. 291 sub 26-28-29 non sono state redatte perché trattasi di unità in categoria F/4 in corso di definizione, in quanto dichiarate ancora da ultimare.

Le quote di comproprietà riportate nei dati catastali sono state calcolate sulla base delle rendite catastali delle u.i.u. dichiarate con la variazione prot. VI0056122 01/06/2021 in proporzione all'intero fabbricato; sono indicate come definitive per le unità di interesse e "da confermare con atto notarile" per le unità di terzi.

Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi:

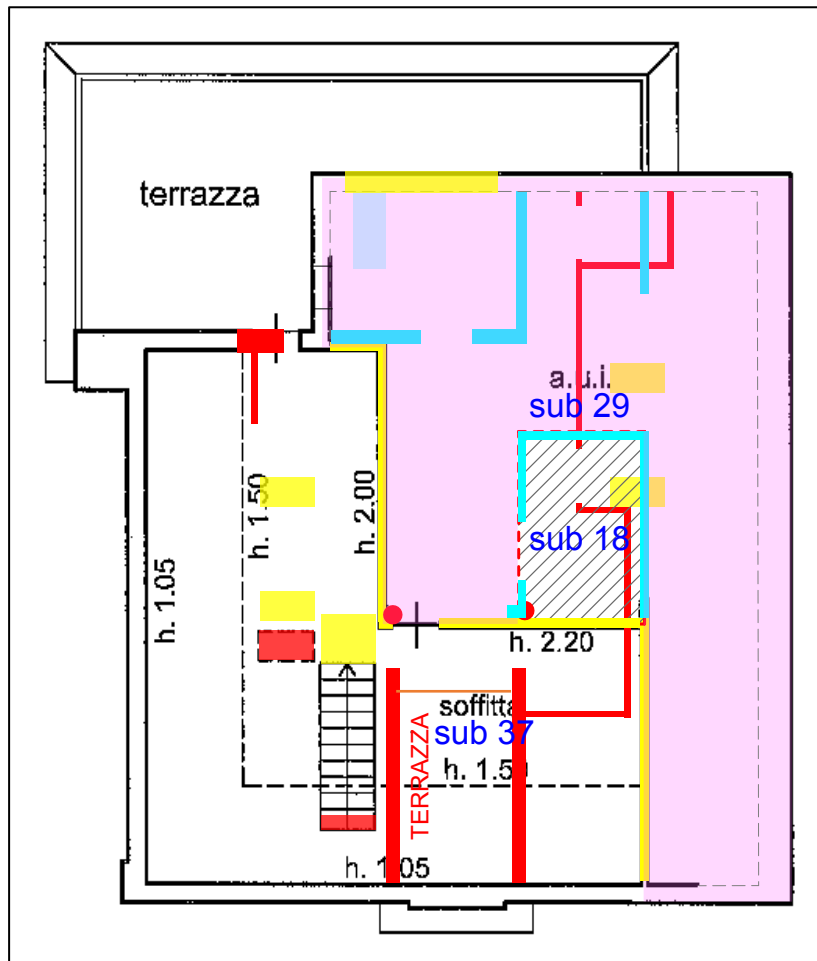
- per il m.n. 291 sub 37 va presentata nuova planimetria catastale corretta come da stato di fatto.

A lavori ultimati dovranno essere redatte le planimetrie catastali per il sub 28 (vano scale), sub 26 (servizio) e sub 29 (soffitta).

Costo presunto per regolarizzazione catastale per la vendita

€ 1.000,00+iva e acc.

Regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente.



Planimetria catastale sub 37 con indicate le difformità riscontrate

Nota: in azzurro sono riportati i divisori delle precedenti planimetrie del sub 5 (ora sub 18) e del bcnc soffitte (ora sub 29); in giallo e rosso le demolizioni/costruzioni

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: i dati catastali e le quote sono corretti.

REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA

Titoli urbanistici:

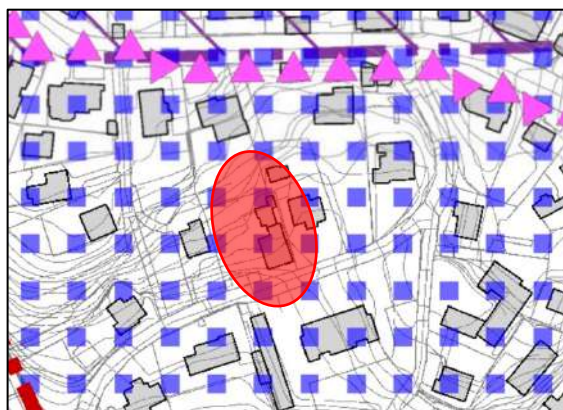
Il **PI** Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, approvato con DCC n. 10 del 7/2/2013 e smi (ultima variante 2022), classifica i terreni m.n. 291 su cui insite il fabbricato e nn.1015-1017-1019 come segue:

- tav.2 "vincoli e tutele" indica l'area soggetta a:

Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Area del Monte Berico e della Riviera Berica settentrionale – Insediamenti urbani consolidati"- art. 13 nto

- tav. 3 "zonizzazione" classifica i beni in ZTO A2 - P11 (via Dante - via Petrarca) - Tessuti e Borghi Storici (art. 36 NTO), con ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia.

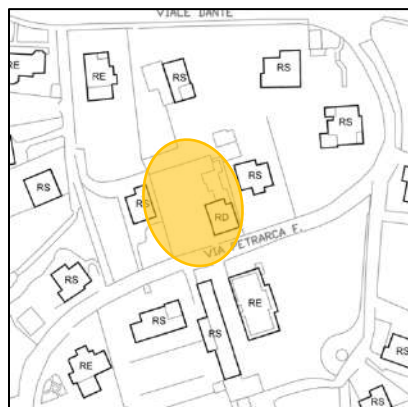
La Variante parziale al piano degli interventi - Città Storica adottata ai sensi art. 18 LR 11/2004 il 28/11/2023, comprende i terreni nell'ambito morfologico delle trasformazioni ottoneovecentesche T8 – Monte Berico e classifica il fabbricato in Categoria B.1 e gli scoperti come aree verdi complementari private da configurare.



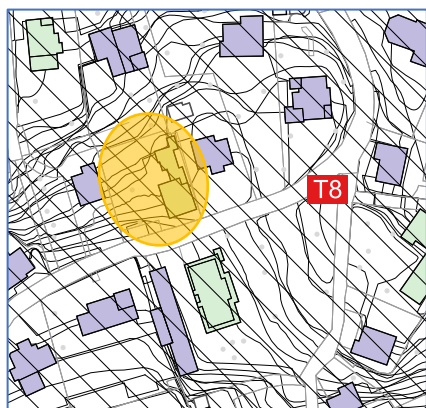
tav. 2 “vincoli e tutele”



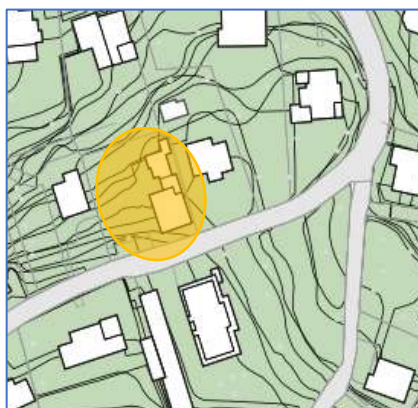
tav. 3 “zonizzazione”



estratto Scheda Puntual A2-P11



Elab. n.10.1-Disciplina urbanistica ed edilizia



n.10.2-Disposizioni per la qualità urbana

Pratiche edilizie:

Il competente UT del Comune di Vicenza ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- il fabbricato risultava nella consistenza originaria ante 1/9/1967 ed è stato oggetto di successiva ristrutturazione con:

- Pratica PGN 24664/2007 e UTN 1650/2007 non rilasciata

- **DIA del 23/4/2009 n. 25333/09 P.G. e 1505/09 UT** e n. 4884/07 capofila presentata da XXX

per parziale ristrutturazione e aumento u.i. (*al piano primo*)

dich. conformità L. 13/89 con criterio di adattabilità in data 20/4/2009 a firma arch. M. Temolo
deposito relazione ex L 10/89 in data 19/5/2009

inizio lavori 23/5/2009

comunicazione variazione direttore lavori in data 8/7/2010, nuovo d.l. ing. F. Curtarello

- DIA VARIANTE del 22/6/2010 n. 43027/10 P.G. e 3217/10 UT e n. 4884/07 capofila presentata da XXX

per opere interne in variante alla DIA 23/4/2009 al p. 1 e nei rimanenti altri piani (seminterrato, p.2, p.3, sottotetto)

inizio lavori 13/9/2010

denuncia opere in c.a. L 1086/71 in data 5/1/2011 pratica n. 3217/2010 UT; nomina collaudatore ing. Terensio Cavestro di Monselice in data 4/1/2011

comunicazione variazione direttore lavori in data 13/9/2010, nuovo d.l. ing. F. Curtarello

Nota: la pratica comprende anche la demolizione dell'ultima rampa di scale che dava accesso alle soffitte, sostituita da una scala interna dal p.3, e la chiusura della corrispondente porzione di solaio.

- SCIA del 30/11/2011 n. 80651/10 P.G. e 6235/10 UT e n. 4884/07 capofila presentata da XXX

per manutenzione straordinaria (con incremento volume)

- respinta con comunicazione di SCIA improcedibile del 7/12/2010

- SCIA del 5/1/2011 n. 669/11 P.G. e 26/11 UT e n. 4884/07 capofila presentata da XXX

Variante alla DIA n. 3217/10 UT

per manutenzione straordinaria di n. 3 appartamenti, consolidamento strutturale

- SCIA del 10/5/2011 n. 32210/11 P.G. e 2561/11 UT e nn. 4884/07-1505/09 capofila presentata da XXX

per VARIANTE alle DIA 1505/09, 3217/10 e 669/11 UT

per manutenzione straordinaria e redistribuzione scala interna condominiale (diversa distribuzione interna unità, aumento spessore solai, cappotto esterno)

dich. conformità L. 13/89 in data 13/4/2011 a firma ing. F. Curtarello

comunicazione variazione direttore lavori in data 18/5/2011, nuovo d.l. arch. Loris Seganfredo

PdC in data 29/8/2011 n. 64823 P.G. e 253/2011 UT

rilasciato a XXX

per manutenzione straordinaria per la realizzazione di un cappotto esterno ed altre opere in data 10/5/11 autorizzazione paesaggistica D.Lgs. 42/04 PGN 4109/2011 e UT 253/11

PdC in Sanatoria in data 6/3/2012 n. 50127 P.G. e 4611/2011 UT

rilasciato a XXX

per manutenzione straordinaria sul coperto, cornicione e cappotto

Determina di accertamento di compatibilità paesaggistica D.Lgs. 42/04 in data 2/2/12 n. 4611/2011 UT e NPG 61710/2011

Parere favorevole Soprintendenza BAP del 24/1/2012 prot. n. 1893

A seguito di denuncia in data 9/1/2012 prot 758/12=6.3 PGN da parte dei proprietari di un appartamento "che i lavori sulle parti comuni e nel sottotetto e sul paramento esterno sono iniziati senza l'autorizzazione", sospensione lavori disposta dall'UTC per richiesta integrazione per verifica titolarità in data 24/4/2012; in data 22/5/2012 presentati "gli atti di compravendita con cui XXX XXX ha acquisito i beni oggetto di richiesta". In data 13/6/2012 risposta dell'UTC che vista la documentazione prodotta dalle parti "ritiene di non avere competenza in merito essendo il caso inerente a rapporti tra privati e di conseguenza da risolversi nelle sedi opportune".

- SCIA in VARIANTE del 25/2/2013 n. 16213/2013 P.G. e 461/13 UT

presentata da XXX

per variazioni distributive interne ai locali piano seminterrato, 1°, 2°, 3° e sottotetto e variazioni prospettiche

- divieto di prosecuzione dell'attività del 5/3/2013 P.G. n. 17867=6.3; la SCIA risulta irricevibile.

- PdC in Sanatoria in data 10/1/2014 n. 1946 P.G. e 440/2013 UT

rilasciato a XXX

per manutenzione straordinaria sistemazione esterna
Accertamento di compatibilità paesaggistica D.Lgs. 42/04 in data 16/12/13 n. 440/2013 UT e NPG 15447/2013

Parere favorevole Soprintendenza BAP del 3/9/2013 prot. n. 24508

Parere favorevole Soprintendenza BAP del 15/10/2013 prot. n. 28742

Pratica di Abuso n. 3249 UT n. 3681/AB-12 n. 87095/12 PG, con accertamento 24/8/2011 per opere eseguite nella recinzione e nel terreno esterno, in assenza di autorizzazione in zona soggetta a vincolo UBA e in assenza di denuncia inizio attività. Ordinanza di sospensione lavori in data 12/12/2012 n. 2892 reg. ord.

PdC in Sanatoria n. 9360/2014 P.G. e 930/2013 UT

richiesto da XXX

perfezionato in data 6/2/2014, comunicazione con raccomandata a/r, sanzione amministrativa € 516,00; sollecito in data 9/2/2017

Accertamento di compatibilità paesaggistica D.Lgs. 42/04 in data 9/1/2014 n. 930/2013 UT e NPG 27948/2013

Parere favorevole Soprintendenza BAP del 25/11/2013 prot. n. 32867

PdC decaduto per mancato ritiro, comunicato con presa d'atto del Comune di Vicenza in data 23/11/2016 NPG 149435/2016

- SCIA n. 01952010245-03022022-1555 prot. SUAP REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0195860 del 05/05/2022 in SANATORIA art 37 DPR 380/01

presentata da XXX

per interventi eseguiti in assenza di autorizzazione in area soggetta a tutela paesaggistica, modifiche prospettiche, sistemazione parcheggio esterno e differente distribuzione interna. (compreso rifacimento scale e inserimento ascensore/montapersona)

Variante strutturale localizzata in data gennaio 2014 (fondazione lato sud) e gennaio 2016 (fondazioni vano scala lati est e ovest) con relazione di calcolo ing. M. Granaiola di Schio

Pratica paesaggistica n. 01952010245-13072021-1827, prot. SUAP REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0372170 del 18/10/2021

parere favorevole Soprintendenza ABAP-VR del 16/11/2021 prot. 30771

accertamento di compatibilità paesaggistica D.Lgs 42/04 del 10/3/2022 NUT 6092/2021 e NPG 161604-631/2021 (sanzione € 2.702,84 pagata 24/02/2022)

Per le parti comuni è dichiarato che "le opere previste riguardano parti dell'edificio di proprietà comune ma non necessitano di assenso perché, secondo l'art. 1102 c.c., apportano, a spese del titolare, le modificazioni necessarie per il miglior godimento delle parti comuni non alterandone la destinazione e senza impedire agli altri partecipanti di usufruirne secondo il loro diritto".

Nota: la pratica è stata presentata per l'intero fabbricato – esclusi i sub 15, 16, 17 e 19 - da XXX quale proprietario, senza dichiarazione di assenso dei sig.ri XXX XXX e XXX XXX per le porzioni esclusive da loro già acquistate con atti del 19/7/2021 e del 30/7/2021 e senza la dichiarazione di assenso del proprietario del sub 18 e comproprietario delle parti comuni.

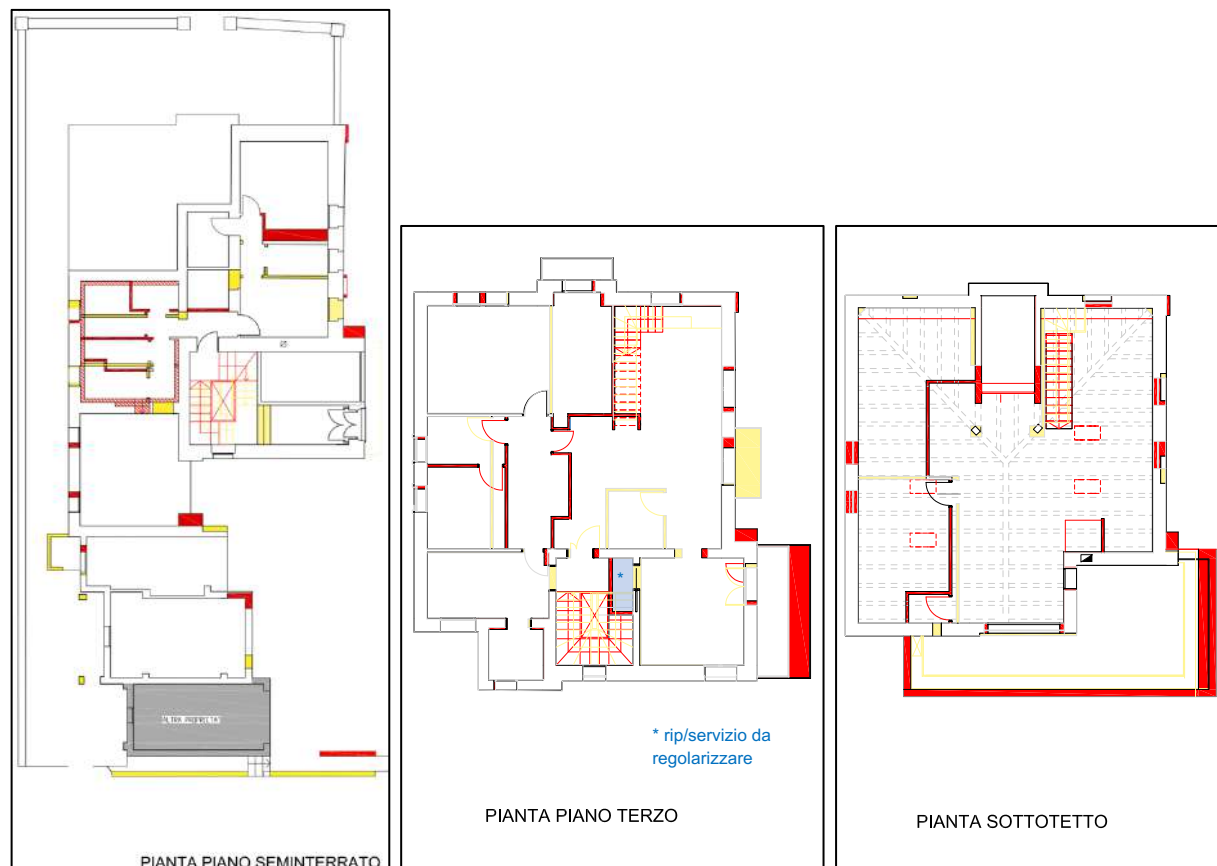
Conformità urbanistico-edilizia:

conforme al progetto assentito, ad eccezione del servizio sulle scale a piano terzo che è autorizzato come ripostiglio. La destinazione d'uso legittima del piano quarto è a soffitta.

Mancano fine lavori, collaudo dei c.a., dichiarazioni di conformità degli impianti, collaudo, di.co. e comunicazione di messa in esercizio dell'ascensore e la segnalazione certificata di agibilità, completa di tutti gli allegati richiesti dalla vigente normativa.

Si evidenzia che nell'intera mansarda sono stati ricavati una zona cucina-pranzo-soggiorno, con caminetto e servizio, e un locale guardaroba con lavatrice e caldaia, **ma la destinazione legittima è a soffitta** e che eventuali opere fisse di trasformazione sono irregolari e vanno rimosse.

Si segnala che i lavori oggetto delle pratiche edilizie sopra richiamate hanno interessato anche unità edilizie in comproprietà ed anche in piena proprietà di terzi (sub 18), senza che risulti agli atti la relativa autorizzazione alla ditta richiedente (*vedasi risposta dell'UTC sopra richiamata*).



estratto ultima pratica SCIA 2022 – tavola sovrapposizioni che evidenzia le porzioni regolarizzate

Abusi: vedi sopra

Sanabilità e costi:

- da regolarizzare con pratica in sanatoria il servizio invece che ripostiglio al piano terzo sub 26;
 - mancano fine lavori, collaudo dei c.a., dichiarazioni di conformità, pratiche ascensore e segnalazione certificata di agibilità, non indispensabili per la vendita ma da completare a cura e spese dell'acquirente
- spese tecniche e oneri presunti **€ 12.000,00 + iva e acc**

La regolarizzazione è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 e a cura e spese dell'acquirente; maggiori costi o altri per differenze/carenze non riscontrate si considerano a carico acquirente e compresi nell'assenza di garanzia per vizi.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o l'attestazione di conformità dello stesso, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto legittimo.

Non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a quantificare la consistenza fisica di massima del fabbricato e catastale delle aree oggetto di stima.

STATO DI POSSESSO

Debitore: nei beni risiede il sig. XXX XXX (esecutato) proprietario per le quote di 1/1, 694/1000 e 191/1000 come sopra riportate, che ha dichiarato di abitarvi con la sig.ra XXX XXX.

Locazione: l'interrogazione presso l'AE di Vicenza ha dato esito negativo. (all. 1E)

Comodato: /.

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Altro: si segnala che il sig. XXX non utilizza la cantina m.n. 291 sub 31 ma la sub 32 di terzi.

Sine titolo:/

Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

VINCOLI E ONERI

Pertinenze:

in atto provenienza 19/7/2021 è indicato che compete alle unità: *“la quota di proprietà condominiale sull'area coperta dell'edificio e scoperta di pertinenza, nonché sugli enti comuni, ai sensi di legge e la quota di comproprietà proporzionale del corridoio individuato dalla particella m.n. 291 sub 35 ... bene non censibile comune ai sub 30, 31, 32, 33, 34, nonché la quota pari a 191/1000 del cortile individuato con la particella m.n. 291 sub 21 ... bene non censibile comune ai sub 2, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36 e 37”*.

Le quote di comproprietà dei terzi comproprietari andranno perfezionate con atto notarile.

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù:

* in atto 5/8/71 n. rep. 18655 notaio I. Dianese, trascritto a Vicenza il 25/8/71 ai nn. 7489/6024, è stabilito che il m.n. 292/e (ora m.n. 1015) è gravato da servitù di transito a favore di tutto il fabbricato, e che i m.nn. 291/c, 291/b e 292/b (poi m.nn. 541-542-544, ora m.n. 291 sub 21) sono il cortile di accesso comune a tutti come comune è l'area coperta dal fabbricato 291/a (ora mn 291).

- nell'atto 3/8/2007 notaio P. Cardarelli n. 2860 rep. è riportato che:

* *“...a carico della porzione di terreno identificata con la particella 543 (ora m.nn. 1015-1019) esiste a favore delle unità immobiliari in oggetto [m.n. 291 sub 6 e sub 3] una servitù (non trascritta) “di transito a favore del fabbricato ed accessori tutti (quattro appartamenti e garages)”, come risulta da atto di identificazione catastale immobiliare in data 5/8/71 n. rep. 18655 notaio I. Dianese e che detta servitù è sempre stata esercitata”*.

* *i condomini del fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari in oggetto hanno da sempre usato da oltre vent'anni come giardino di pertinenza del fabbricato (come tutt'ora è usata) la porzione di terreno identificata con la particella n. 543 (intestata a terzi) ed hanno sempre contribuito alle spese di manutenzione della stessa; pertanto dichiarano di trasferire tutti i diritti eventualmente allo stesso spettanti su detto terreno in qualità di proprietario delle unità immobiliari in oggetto”*.

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici:

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari è soggetto a:

- Vincolo Paesaggistico D.lgs. 42/04 ex L. 1497/39

- Vincolo Paesaggistico D.M. del 23/3/2021 Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona Rovigo e Vicenza, *Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area del Monte Berico e della Riviera Berica settentrionale*, artt. 136 co 1 let c) e d), 138 co 3 e 141 D.Lgs. 42/04.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri: nell'atto di provenienza 19/7/21 sono ricordati patti e servitù richiamati negli atti di provenienza trascritti AE di Vicenza il 31/8/2007 ai nn. 24265/14267 e il 5/2/2008 ai nn. 2600/1623.

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: *non risulta costituito il condominio*

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione anno 2023: non indicate

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non indicate

Spese condominiali scadute e insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: non indicate

Nota: nell'atto di provenienza 19/7/21 è riportato che "l'acquirente riconosce la correttezza delle quote millesimali ed è a conoscenza che dovrà essere stipulato un successivo atto tra tutti i condomini per confermarle".

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

XXX XXX nato a XXX. il XXX, CF XXX, per 1/1, 694/1000 e 191/1000

proprietario dal 19/7/2021 ad oggi

con atto in data 19/7/2021 notaio F. Bonvicini n. 24324 rep., registrato a Vicenza il 22/7/2021 al n. 26631 serie 1T, trascritto AE di Vicenza il 22/7/2021 ai nn. 17375/12428

compravendita contro XXX con sede in XXX PIVA XXX

Riferito a: Vicenza, CF fg. 34 per 1/1 m.n. 291 sub 37- 2-19- 31 e m.n. 1015 sub 4; per 694/100 m.n. 26-29 e per 191/1000 m.n. 291 sub 28 e CT m.nn. 1019 e 1017.

Regime patrimoniale: l'esecutato in atto compravendita si dichiara di stato civile libero; vedasi certificati anagrafici allegati (all. 1E).

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

- Provenienza a XXX

proprietaria dal 3/8/2007 e 28/1/2008 al 29/7/2021

- con atto in data 3/8/2007 notaio P. Cardarelli n. 2860 rep., registrato a Vicenza1 il 9/8/2007 al n. 5608 - serie 1T, trascritto AE di Vicenza il 31/8/2007 ai nn. 24265/14267 **compravendita** contro XXX nato a XXX il XXX CF XXX

Riferito a: Vicenza, CF fg. 34 m.nn. 291 sub 6 e 3.

- con atto in data 28/1/2008 notaio A. Martini n. 6567 rep., registrato a Vicenza1 il 1/2/2008 al n. 987 - serie 1T, trascritto AE di Vicenza il 5/2/2008 ai nn. 2600/1623 **compravendita** contro XXX XXX nato a XXX il XXX CF XXX

Riferito a: Vicenza, CF fg. 34 m.nn. 291 sub 2-4-7-8 con area pertinenziale e CT fg. 34 m.n. 292 e 543 ("nella compravendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà immobiliare sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi art. 1117 cc, ivi compresa la corte comune m.n. 544, 540 e 542 sull'area coperta e scoperta").

Annotazione: n. 2108 del 22/7/2008 avvenuta trascrizione di domanda giudiziale (vedi sotto)

Per m.n. 291 sub 6 e sub 3

- Provenienza a XXX XXX nato a XXX il XXX CF XXX

- successione di XXX XXX, nato a XXX il XXX, apertasi il 12/03/2001, dichiarazione di successione den. reg. UR Schio il 12/12/2001 al n. 36 vol 680, regolata da testamento pubblicato con verbale in data 1/8/2001 notaio G. Clarizio rep. n. 46761, reg. AE Schio 8/8/2001 n. 1115 a.pu., trascritto AE Vicenza il 21/11/2001 ai nn. 17592/25490.

- acquisto di legato, atto in data 3/8/2007 notaio P. Cardarelli n. 2860, trascritto AE Vicenza il 31/8/2007 ai nn. 24266/14268 contro XXX XXX.

Provenienza a XXX XXX

- Identificazione catastale con atto in data 5/8/1971 n. 18655 rep. notaio I. Dianese, reg. Lonigo 24/8/1971 al n 409/119m trascritto AE Vicenza il 25/8/1971 ai nn. 7489/6024 tra XXX XXX, XXX, XXX e XXX, a seguito della successione testamentaria della sig.ra XXX XXX, nata a XXX il XXX. , apertasi il 10/12/1966 (den. n. 98/670 e 29/659 Ur

Vicenza trascritta AE Vicenza il 24/7/1967 al n. 5021rp e il 18/10/1967 al n. 6878rp; testamento verbale 5/1/1967 n. 21654 notaio Misomalo, trascritto AE Vicenza il 13/3/1967 al n. 1840rp).
- accettazione di eredità trascritta AE Vicenza il 16/4/1980 al n. 3981rp.

Per m.nn. 291 sub 2-4-7-8

- Provenienza a XXX XXX nato a XXX il XXX CF XXXX
- successione di. XXX XXX, nata a XXX il XXX, apertasi il 6/2/2004 dichiarazione UR Vicenza il 25/10/2007 n. 13/82, trascritta AE Vicenza il 15/2/2008 al n. 2243;
- testamento olografo 2/2/2004 pubblicato in data 30/11/2005 rep. n. 3655 notaio R. Manfrè, reg. Vicenza1 il 6/12/05 n. 2526 s.1;
- accettazione tacita di eredità a favore di XXX XXX contro XXX XXX, in data 28/1/2008 notaio A. Martini n. 6567 rep., trascritta AE Vicenza il 5/2/08 ai nn. 2598/1621.

Provenienza a XXX XXX

- successione di XXX XXX, nato a XXX il XXX, apertasi il 5/9/2003 dichiarazione UR Vicenza il 25/10/2007 n. 12/82, trascritta AE Vicenza il 15/2/2008 al n. 2242;
- testamento pubblicato in data 30/11/2005 rep. n. 3654 notaio R. Manfrè, reg. Vicenza1 il 6/12/05 n. 2525 a.pu.;
- accettazione tacita di eredità a favore di XXX XXX in data 28/1/2008 notaio A. Martini n. 6567 rep., trascritta AE Vicenza il 5/2/08 ai nn. 2599/1622.

Provenienza ad XXX XXX :

per fg. 34 m.nn. 291 sub 2-4-8: atto 5/8/1971 n. 18655 rep. notaio I. Dianese sopra richiamato.
per fg. 34 m.nn. 291 sub 7:
- successione di XXX XXX, nato a XXX il XXX, apertasi il 4/3/1980 dichiarazione UR Vicenza il 10/6/80 n. 22 vol. 808, trascritta AE Vicenza il 11/5/81 al n. 4627; *non risulta trascrizione di accettazione dell'eredità.*
- testamento pubblicato in data 28/3/1980 rep. n. 35035 notaio G. Todescan, reg. Vicenza il 9/4/1980 n. 2364.

NOTA: risultano trascritti sui medesimi beni m.nn. 291 sub 2-4-7-8:

* accettazione espressa di eredità di XXX XXX a favore di XXX. XXX, nata a XXX il XXX, XXX XXX, nata a XXX il XXX, XXX XXX nata a XXX il XXX e XXX XXX nato a XXX il XXX, trascritta AE Vicenza il 27/01/2005 ai nn. 2603/1654.

* domanda giudiziale trascritta AE Vicenza in data 27/6/2008 ai nn. 13448/8714 (vedi sotto).

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di **mutuo fondiario** a favore di **UNICREDIT BANCA D'IMPRESA SPA** a firma notaio A. Martini in data 28/1/2008 n. 6568 rep., iscritta AE di Vicenza il 5/2/2008 ai nn. 2601/612

Importo ipoteca € 1.600.000,00 - Importo capitale € 800.000,00

Durata mutuo 10 anni

iscritta contro XXX

beni colpiti: quota 1/1 Vicenza CF fg. 34 m.n. 21 dub 2, 3, 4, 6, 7, 8 e CT 34 m.n. 292, 543

- Trascrizione per **domanda giudiziale di dichiarazione di annullamento di atti** in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Vicenza in data 25/6/2008 n. 1 rep. trascritta AE Vicenza il 27/6/2008 ai nn. 13448/8714

a favore di XXX XXXX nata a XXX il XXX e XXX XXX nata a XXX il XXX

contro XXX XXX nato a XXX l'XXX e XXX .

beni colpiti: Vicenza CF fg. 34 m.n. 291 sub 2, 4, 7, 8 e CT m.nn. 292 e 543

“Accertare e dichiarare la simulazione dell'atto di compravendita n. 6567 rep. notaio A. Martini di Vicenza del 28.01.2008 e di conseguenza dichiarare la nullità dello stesso”.

Nota: rispetto ai beni pignorati ricompresi nel Lotto 1 della presente esecuzione risultano interessati i m.n. 291 sub 2, 37, 31, 26-28-29.

Nota: la trascrizione per **domanda giudiziale** AE Vicenza il 27/6/2008 ai nn. 13448/8714 è riferita alla Causa Civile n 4804/2008 RG del Tribunale di Vicenza tra gli Eredi XXX da un lato e XXX XXX. (dante causa) e XXX (avente causa) che risulta sul portale Giustizia Civile chiusa in data 4/10/2023.

- Iscrizione volontaria derivante da **concessione a garanzia di cambiali** a favore di **XXX XXX XXX** con sede in XXX, a firma notaio P. Cardarelli in data 8/6/2011 n. 5157 rep., iscritta AE di Vicenza il 13/6/2011 ai nn. 11874/2572

Importo ipoteca € 250.000,00

iscritta contro XXX

beni colpiti: Vicenza CF fg. 34 m.n. 291 sub 8-12

- iscrizione il 20/7/2011 ai nn. 14711/3142 Rettifica di ipoteca per integrazione della descrizione delle cambiali con il codice fiscale.

- Iscrizione volontaria derivante da **concessione a garanzia di cambiali** a favore di **XXX XXX XXX** con sede in XXX, a firma notaio P. Cardarelli in data 8/6/2011 n. 5158 rep., iscritta AE di Vicenza il 13/6/2011 ai nn. 11875/25731

Importo ipoteca € 250.000,00

iscritta contro XXX

beni colpiti: Vicenza CF fg. 34 m.n. 291 sub 7-11

- iscrizione il 20/7/2011 ai nn. 14712/3143 Rettifica di ipoteca per integrazione della descrizione delle cambiali con il codice fiscale.

- **Decreto di ammissione a Concordato Preventivo** a firma del Tribunale di Vicenza in data 27/3/2014 n. 67/2013 rep., trascritto AE di Vicenza il 25/6/2014 ai nn. 10054/7653

a favore Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della Società " XXX "

contro XXX

beni colpiti: per 1/1 Vicenza CF fg. 34 m.n. 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14 e CT m.n. 292 e 543, oltre ad altri beni

- **Sentenza dichiarativa di FALLIMENTO** a firma del Tribunale di Vicenza in data 31/5/2016 n. 86 rep. trascritta AE di Vicenza il 9/5/2017 ai nn. 8990/6300

a favore Massa dei Creditori del Concordato Preventivo della Società " XXX - in Concordato Preventivo"

contro XXX

beni colpiti: prop. 1/1 Vicenza CF fg. 34 m.n. 291 sub 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14, e CT m.nn. 292 e 543, oltre ad altri beni

- **Decreto di OMOLOGAZIONE CONCORDATO FALLIMENTARE** a firma del Tribunale di Vicenza in data 23/7/2020 n. 2431 rep., trascritto AE di Vicenza il 5/2/2021 ai nn. 2348/1652

a favore di Massa dei Creditori del Concordato Fallimentare della ditta " XXX "

contro XXX

beni colpiti: per 1/1 Vicenza CF fg. 34 m.n. 291 sub 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14, e CT m.nn. 292 e 543, oltre ad altri beni

Pignoramenti:

- Trascrizione verbale di **Pignoramento** Immobili a favore di **FINO 1 SECURITISATION SRL** sede in Milano, a firma Uff. Giud. c/o Tribunale di Vicenza in data 14/8/23 n. 4090 rep., trascritto AE Vicenza in data 21/8/2023 ai nn. 19460/14268

Contro XXX XXX. nato a XXX il XXX e XXX XXX nata XXX il XXX per le rispettive quote

beni colpiti in ditta XXX XXX : Vicenza CF fg. 34 quota 1/1 m.n. 291 sub 13, 20, 33 e m.n. 1015 sub 1; quota 694/1000 m.n. 291 sub 23 e 25 e quota 139/1000 m.n. 291 sub 28 e CT m.nn. 1019-1017.

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:

iscrizione AE di Vicenza il 5/2/2008 ai nn. 2601/612
iscrizione AE di Vicenza il 13/6/2011 ai nn. 11874/2572
iscrizione AE di Vicenza il 13/6/2011 ai nn. 11875/25731
iscrizione AE di Vicenza il 20/7/2011 ai nn. 14711/3142
iscrizione AE di Vicenza il 20/7/2011 ai nn. 14712/3143
trascrizione AE di Vicenza il 25/6/2014 ai nn. 10054/7653
trascrizione AE di Vicenza il 9/5/2017 ai nn. 8990/6300
trascrizione AE di Vicenza il 5/2/2021 ai nn. 2348/1652
trascrizione AE Vicenza in data 21/8/2023 ai nn. 19460/14268

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Vicenza (Catasto e Conservatoria), UTC Vicenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare, Astalegale, Stimatrixcity.

Metodo di valutazione:

Si tratta della piena proprietà di un ampio appartamento attico bicamere al piano terzo collegato internamente ad una porzione di soffitta a mansarda al piano quarto, con ampi terrazzi e vista panoramica, dotato di una cantina, un garage con soprastante lastrico solare e di posto auto scoperto esclusivi, oltre alla quota di 694/1000 di porzione di soffitta a mansarda al piano quarto e di un ripostiglio/servizio al piano terzo, uniti all'unità principale, e della quota di 191/1000 del vano scale e del cortile comune e di due terreni adiacenti allo scoperto di pertinenza del fabbricato.

I beni sono compresi in un fabbricato residenziale posto in zona Monte Berico, prima altura sud del Comune di Vicenza in posizione panoramica e in contesto di pregio e tranquillo, comodo al centro, ai servizi e facilmente raggiungibile dalle principali vie di distribuzione.

Le unità fanno parte di un fabbricato di recente ristrutturazione, che presenta modalità costruttive e condizioni di manutenzione buone; risultano parzialmente da ultimare alcune parti comuni.

L'appartamento ha finiture interne signorili, con impianti di recente installazione e condizioni di manutenzione generale buone, con alcune finiture interne da completare.

Le unità risultano commerciabili per le norme del DPR 380/01 s.m.i.; sono indicati i costi presunti per la regolarizzazione edilizia e catastale, a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 46 co 5 DPR 380/01. Mancano la dichiarazione di fine lavori, il collaudo delle opere strutturali e dell'ascensore, le certificazioni degli impianti e la segnalazione certificata di agibilità, come meglio specificato nelle pratiche edilizie.

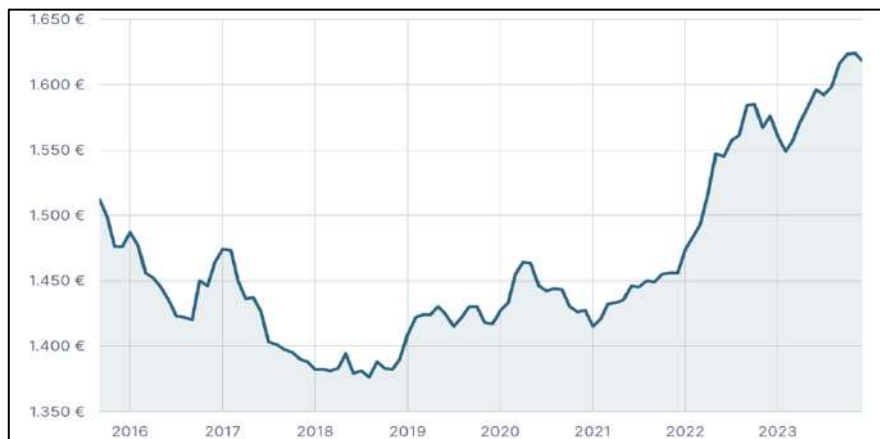
È stato reperito l'APE per l'appartamento (All. 1D), non necessita per le altre u.i.u.

Il valore attribuito tiene conto dell'ubicazione e della vista panoramica, di accessibilità, consistenza, destinazione d'uso, qualità di strutture e finiture, della tipologia signorile in un contesto condominiale di poche unità, dell'epoca di ristrutturazione e stato di manutenzione dei beni e dell'edificio, della presenza di montapersona, delle dotazioni accessorie quali la cantina, l'autorimessa e il posto auto esterno esclusivo, in una zona priva di parcheggi pubblici.

Si sono considerati le porzioni in quota in comproprietà con terzi (con gestione non definita), la presenza nella soffitta/mansarda al piano quarto di una porzione di terzi, anche se di fatto in uso, l'utilizzo al sopralluogo del lastrico, la necessità di completamento di alcuni lavori e delle pratiche riportati in relazione e che l'immobile non presenta i più recenti sistemi di efficientamento energetico e di costruzioni antisismiche.

La stima è svolta sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

Il prezzo medio richiesto a dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita a Vicenza è in media di € 1.618/mq, con un aumento del 2,66% rispetto a dicembre 2022 (dati statistici). La domanda e l'offerta registrano un costante aumento dei prezzi, e per i volumi delle compravendite si rileva una ripresa, in particolare per la destinazione residenziale.



andamento generale immobiliare.it

Si è analizzata nelle caratteristiche quantitative e qualitative l'unità oggetto di relazione e poi si sono ricercati immobili comparabili, adottando il metodo di stima immobiliare **MCA Market Comparison Approach**, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili, recentemente compravenduti.

Si è proceduto alla valutazione con il metodo del confronto di mercato, mediante ricerca di atti di compravendita che hanno per oggetto beni comparabili con quelli da stimare.

In particolare, si sono ricercati nel foglio catastale 34 su cui insistono i beni oggetto di stima, considerata l'omogeneità territoriale, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (A/2-A/3), dimensioni e localizzazione.

Utilizzando il portale Stimatrixcity si sono cercati immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza nel foglio catastale 34 di n. 54 potenziali atti di immobili in cat. A/2 - A/3; verificati gli atti che sono compravendite, considerando localizzazione, tipologia, rendita e data, si sono scelti i seguenti n. 3 comparabili (Allegato 1G):



mappa con individuazione comparabili

A - atto notaio A. Giarolo n. 8310 rep. del 1/8/2023; categoria A/2, C/6, Fg. 34 m.n. 1032 sub 49 e sub 25 – via Petrarca n. 19 - prezzo dichiarato € 699.461,54

Si tratta di un appartamento bicamere al piano secondo di mq 156 ca, con tre bagni, oltre ad ampio terrazzo e garage doppio al piano interrato, compresi in un edificio residenziale di recente costruzione denominato “Residenze Giardini del Petrarca”, dotato dei più recenti sistemi costruttivi e di risparmio/efficientamento energetico, posto di fronte all’immobile oggetto di stima. Appartamento in classe energetica A4.

B - atto notaio G. Di Marco n. 75611 rep. del 12/6/2023; categoria A/2, C/6, Fg. 34 m.n. 1032 sub 48, sub 18, sub 26 e sub 32 – via Petrarca snc - prezzo dichiarato € 713.461,54

Si tratta di un appartamento bicamere al piano primo di mq 160 ca, con tre bagni, oltre ad ampio terrazzo, posto auto scoperto e due garage al piano interrato, compresi in un edificio residenziale di recente costruzione, dotato dei più recenti sistemi costruttivi e di risparmio/efficientamento energetico, posto di fronte all’immobile oggetto di stima. Appartamento in classe energetica A4.

C - atto notaio G. Muraro n. 84943 rep. del 4/5/23; categoria A/2 e C/6, Fg. 34 m.n. 1029 sub 15 e sub 5 - Viale M. D' Azeglio n. 10- prezzo dichiarato € 940.000,00.

Si tratta di un appartamento al piano terzo di mq 168 ca, con due bagni, con autorimessa doppia al piano interrato, compresi in un edificio condominiale denominato "Residenze Santa Cecilia", ristrutturato nel 2023 con finiture di particolare pregio, dotato dei più recenti sistemi di risparmio/efficientamento energetico, e posto a circa 300 m a sud-est dell’immobile oggetto di stima. Appartamento in classe energetica A4.

La **MCA** di comparazione dei prezzi di mercato è sviluppata analiticamente e sotto riportata, sulla base degli atti notarili e delle relative planimetrie, delle viste esterne e delle superfici catastali, con tabella dei dati immobiliari dei comparabili e del subject, rapporti mercantili, tabella delle differenze e dei prezzi marginali, tabella dei prezzi corretti.

Tenuto conto delle caratteristiche e delle superfici degli immobili oggetto di stima, si è eseguita l’analisi dei comparabili come segue:

tabella dati immobiliari	compravendite			SUBJECT
	Comp A via Petrarca 19	Comp B via Petrarca	Comp C via M. D'Azeglio 10	
Prezzo di compravendita	€ 699.461,54	€ 713.461,54	€ 940.000,00	XXX
Data di riferimento	01/08/23	12/06/23	04/05/23	24/01/24
Superficie principale (mq)	156,00	160,00	168,00	151,00
Superficie balconi (mq)	43,00	56,00	52,00	68,00
Superficie mansarda (mq)	0,00	0,00	0,00	93,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	0,00	0,00	0,00	4,00
Scoperto esclusivo/quota (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	3	2	4	4,5
Stato manutenzione	2	2	4,5	1
Numero servizi	2,5	3	2	4
impianto fotovoltaico	1	1	3	0
Impianto condizionamento	1	1	1	1
sismica	1	1	2	0
Ape classe	8	8	8	6
Box auto	2,0	2,00	2,00	1,00
posto auto	0,0	1,00	0,00	1,00
Esposizione	2	3	3	4
Epoca costruzione (agibilità)	2023	2023	2023	2013
sup. commerciale	170,19	178,48	185,16	236,82

Rapporti mercantili			
saggio annuo di rivalutazione prezzo		2,66%	ref. Immobiliare.it dic 2022-2023
rapporto mercantile dei balconi		0,33	
rapporto mercantile delle mansarde		0,66	
rapporto mercantile delle cantine		0,50	
rapporto mercantile degli scoperti esclusivi		0,15	
livello di piano	con ascensore	1,50%	T=1, R=1,5, 1°=2 ...
costo marginale livelli manutenzione		€ 50.000,00	mediocre, sufficiente, discreto, ecc
impianto fotovoltaico		€ 15.000,00	
costo impianto condizionamento		€ 8.000,00	
sismica		€ 25.000,00	
classe APE	per ogni classe	1,0%	(a4)8,a7,b6,c5,d4,e3,f2,g1
prezzo medio autorimessa singola in zona		€ 25.000,00	ref. atti compar.
prezzo medio posto auto in zona		€ 10.000,00	
Costo medio realizzazione 1 wc		€ 15.000,00	

MCA	Tabella delle differenze tra subject e comparabili			
Caratteristiche	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
Prezzo di compravendita	€ 699.461,54	€ 713.461,54	€ 940.000,00	XXX
Data di riferimento	5,87	7,53	8,80	24/01/24
Superficie principale (mq)	-5	-9	-17	151
Superficie balconi (mq)	25,00	12	16	68,00
Superficie mansarda (mq)	93,00	93,00	93,00	93,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	4,00	4,00	4,00	4,00
Scoperto esclusivo/quota (mq)	0	0	0	0,00
Livello di piano	1,5	2,5	0,5	4,5
Stato manutenzione	-1	-1	-3,5	1
Numero servizi	1,5	1	2	4
impianto fotovoltaico	-1	-1	-3	0
Impianto condizionamento	0	0	0	1
sismica	-1	-1	-2	0
Ape classe	-2	-2	-2	6
Box auto	-1,00	-1,00	-1,00	1
posto auto	1,00	0,00	1,00	1
Esposizione	2	1	1	4
Epoca costruzione (agibilità)	-10	-10	-10	2013

MCA	analisi dei prezzi marginali		
prezzo data A	1550,47	euro/mese	
prezzo data B	1581,51	euro/mese	
prezzo data C	2083,67	euro/mese	
Prezzo sup princ. A	4109,89	euro/mq	PREZZO MARG.
Prezzo sup princ. B	3997,43	euro/mq	€ 3.997,43
Prezzo sup princ. C	5076,69	euro/mq	SEL
Prezzo balconi	1319,15	euro/mq	
Prezzo verande	2638,30	euro/mq	
Prezzo cantine-soffitte	1998,72	euro/mq	
Prezzo scoperti esclusivi	599,61	euro/mq	

livello di piano	€ 10.491,92	A
	€ 10.701,92	B
	€ 14.100,00	C
stato manutenzione	€ 50.000,00	
impianto fotovoltaico	€ 15.000,00	
costo impianto condizionamento	€ 8.000,00	
sismica	€ 25.000,00	
costo medio realizzazione 1 bagno	€ 15.000,00	
costo medio box auto	€ 25.000,00	
costo medio posto auto	€ 10.000,00	
classe APE	€ 39,97	al mq * ogni classe

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Caratteristica	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
Prezzo di compravendita	€ 699.461,54	€ 713.461,54	€ 940.000,00	
Data di riferimento	€ 9.096,11	€ 11.914,01	€ 18.336,27	24/01/24
Superficie principale (mq)	-€ 19.987,16	-€ 35.976,88	-€ 67.956,33	151
Superficie balconi (mq)	€ 32.978,81	€ 15.829,83	€ 21.106,44	68,00
Superficie mansarda (mq)	€ 245.362,33	€ 245.362,33	€ 245.362,33	93,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	€ 7.994,86	€ 7.994,86	€ 7.994,86	4,00
Scoperto esclusivo/quota (mq)	€ -	€ -	€ -	0,00
Livello di piano	€ 15.737,88	€ 26.754,81	€ 7.050,00	4,5
Stato manutenzione	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	-€ 175.000,00	1
Numero servizi	€ 22.500,00	€ 15.000,00	€ 30.000,00	4
impianto fotovoltaico	-€ 15.000,00	-€ 15.000,00	-€ 45.000,00	0
Impianto condizionamento	€ -	€ -	€ -	1
sismica	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	-€ 50.000,00	0
Ape classe	-€ 13.606,46	-€ 14.269,23	-€ 14.803,29	6
Box auto	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	-€ 25.000,00	1
posto auto	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00	1
esposizione	2,0	3,0	3,0	4,0
Epoca costruzione (agibilità)	2023	2023	2023	2013
Prezzi corretti con MCA	€ 894.537,92	€ 871.071,27	€ 902.090,28	
VALORE MEDIO	€ 889.233,16	3,56% divergenza		
		VERO		

Si è provveduto anche, come disposto dal G.E. ad acquisire ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o di vendita giudiziale o di vendita forzata) da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

Dall'analisi comparativa dei dati forniti nel Comune di Vicenza, riferiti ad immobili localizzati nelle vicinanze di quello oggetto di pignoramento, si è rilevato che il valore unitario di aggiudicazione negli ultimi due anni è stato mediamente pari a € 810/mq ca.. con n. 2 esperimenti di vendita. (all. n. 1G).

Tribunale	Tipo Proced	Numero Procedura	Indirizzo	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	N. Esperim	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Prezzo Aggiudicaz	€/mq
Vicenza	R.G.E.	491/2021	Via Ippolito Pindemonte, 23	Abitativo	Appartamento di circa mq 84,00 lordi posto al p2 di un condominio di n. 7 unità, senza ascensore, che si sviluppa in un unico piano ed è costituito da ingresso con corridoio, cucina indipendente di piccole dimensioni, soggiorno, due camere da letto e bagno.	36.500,00 €	1	13/12/2022	36.500,00 €	27.380,00 €	50000	595,24 €
Vicenza	R.G.E.	212/2021	Via Brigata Granatieri di Sardegna,81	Abitativo	Appartamento di circa mq 62,06, posto al P2, composto da zona giorno in unico locale pranzo e soggiorno, disimpegno, bagno, camera e ripostiglio; oltre ad annessa soffitta posta al piano sottotetto.	68.000,00 €	2	26/07/2022	51.000,00 €	38.250,00 €	51000	822,58 €
Vicenza	R.G.E.	586/2017	Via Frescobaldi,15	Abitativo	Appartamento di mq 95,41 al P1mo con locale ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, terrazzo, due camere, bagno e ripostiglio. Al PT autorimessa di mq 16,41		2	15/06/2021	47.500,00 €	35.625,00 €	51675	465,54 €
Vicenza	R.G.E.	213/2021	Strada del Cavalcavia 23-31	Abitativo	Appartamento di mq 83 al p3 con ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere e bagno, poggiatesta. Autorimessa esclusiva di mq 19 al piano terra.	60.000,00 €	1	27/10/2022	60.000,00 €	45.000,00 €	52000	509,90 €
Vicenza	R.G.E.	78/2019	Viale Margherita,43 int. 2	Abitativo	Appartamento al p2 di mq 88 con centrale atto d'ingresso, zona giorno, cucina su cavetto di servizio, due camere e bagno.	58.000,00 €	3	28/10/2021	58.000,00 €	43.500,00 €	55000	625,00 €
Vicenza	R.G.E.	397/2018	Via GALIZZI, 11 int.3	Abitativo	appartamento situato al P1 di circa mq. 75,00. con ingresso/disimpegno, cucinino, soggiorno/pranzo, un bagno, una camera matrimoniale e una camera singola. È presente un poggiatesta di circa mq 11,00.	65.100,00 €	2	25/03/2021	48.825,00 €	36.620,00 €	55000	639,53 €
Vicenza	R.G.E.	411/2019	Via Firenze, 20	Abitativo	Appartamento di mq 72,7 al p3 con ingresso/disimpegno, cucina, due terrazzi, bagno, due camere, cantina di mq 11 al piano interrato.	23.000,00 €	2	12/11/2021	23.000,00 €	17.250,00 €	65000	783,13 €
Vicenza	R.G.E.	63/2019	Viale Amaldo Fusinato,48-50	Abitativo	Appartamento di 90 mq, alP3 di un condominio, con annessa autorimessa di mq 28. L'appartamento è composto da ingresso, cucina - soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio.	66.000,00 €	1	08/03/2021	66.000,00 €	49.500,00 €	67000	567,80 €
Vicenza	R.G.E.	475/2011	Strada della Gogna,217	Abitativo	Appartamento di mq 111,5 al p1 con ingresso su soggiorno-pranzo, cucina, bagno, bagno cieco con lavanderia e 2 camere. Al p.int. ripostiglio di mq 9,4, autorimessa di mq 37 e parcheggio esterno in quota di ¼.	137.000,00 €	3	08/04/2021	102.750,00 €	77.063,00 €	77100	487,97 €
Vicenza	R.G.E.	443/2018	Via Tagliamento,44 int.4	Abitativo	Appartamento al pt di mq 41,62 con soggiorno, cucina, disimpegno, camera e seconda stanza. Al p.int. di mq 35 vi sono vano cucina/ripostiglio e vano lavanderia, autorimessa di mq 17.		2	25/03/2021	75.000,00 €	56.250,00 €	85000	904,26 €
Vicenza	R.G.E.	412/2017	Via Banetti, 12 int.1	Abitativo	Appartamento al p.1 con cantina al p.T (sup. lorda complessiva di circa mq. 140) composto da ampia zona giorno con cucina abitabile separata, terrazzata ad ovest e con veranda ad est, tre camere e bagno finestrato.	92.000,00 €	3	28/10/2021	69.000,00 €	51.750,00 €	88000	628,57 €
Vicenza	FALL	116/2015	Via Vittorelli, 36-38	Abitativo	appartamento di circa mq 98,89 lordi posto al P3 composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, w.c., ripostiglio e tre camere, oltre a terrazze di circa mq. 9,20 lordi. Al PT garage di circa mq. 24,93 lordi con accesso da spazi comuni.	65.000,00 €	1	05/07/2023	65.000,00 €	48.750,00 €	100000	751,88 €
Vicenza	R.G.E.	475/2011	Strada della Gogna,215	Abitativo	Appartamento di mq 96 al pt con ingresso su soggiorno-pranzo, cucina, bagno, bagno cieco con lavanderia, 2 camere e ripostiglio. Al p.interrato autorimessa di mq 37 e parcheggio esterno in quota di ¼.	129.000,00 €	3	08/04/2021	96.750,00 €	72.563,00 €	105000	789,47 €
Vicenza	R.G.E.	475/2011	Strada della Gogna,215	Abitativo	appartamento al PT di mq 71 con giardino di mq 108, composto da ingresso su soggiorno-cucina, bagno, due camere e ripostiglio. Autorimessa di mq 37 al piano interrato, parcheggio esterno (quota 1/4).	112.000,00 €	4	14/07/2021	63.000,00 €	47.250,00 €	105030	884,09 €
Vicenza	Composi	4269/2017	Via Nino Bivio,47	Abitativo	appartamento della superficie commerciale di 108,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. In contesto ristrutturato composto da 8 unità abitative, elegante miniappartamento al piano secondo con ampio guardaroba e, al piano superiore accessibile da scala interna (tipologia del duplex), secondo bagno e soffitta. Garage doppio al piano seminterrato.	167.100,00 €	3	24/09/2021	93.995,00 €	93.995,00 €	137000	1.256,88 €
Vicenza	R.G.E.	186/2014	Viale Trento,206-208	Abitativo	Appartamento di mq 116,87 al p5 con entrata con zona giorno monospazio, bagno, due ampie terrazze, disimpegno, camera con bagno, camera singola, ripostiglio. Al piano interrato autorimessa di mq 24.		4	17/12/2021	161.000,00 €	120.750,00 €	180000	1.276,80 €
Vicenza	R.G.E.	186/2014	Viale Trento,206/208	Abitativo	Appartamento di mq 116,87 al p5 con entrata, zona giorno monospazio, bagno, 2 terrazze, disimpegno, camera matrimoniale con bagno, camera singola, ripostiglio. Al p.interrato autorimessa di mq 24.	161.000,00 €	3	15/04/2021	161.000,00 €	120.750,00 €	250000	1.773,05 €
							MEDIA	2			MEDIANA	751,88 €
											MEDIA	889,49 €

Tenuto conto di quanto sopra, si è definito il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili (da MCA) e di conseguenza i valori unitari delle unità immobiliari, come segue:

Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo mq/€ da MCA arr.	Valore Complessivo
QUOTA 1/1			
<i>CF fg. 34</i> <i>m.n. 291 sub 37 - appartamento P3, porzione mansarda P4 e terrazze P3-4</i>	186,11		
<i>m.n. 291 sub 2 - autorimessa</i>	12,60		
<i>m.n. 291 sub 19 - lastrico solare</i>	6,93		
<i>m.n. 291 sub 31 - cantina</i>	2,00		
<i>m.n. 1015 sub 1 - posto auto scoperto</i>	7,00		
	214,64		
QUOTA 694/1000			
<i>m.n. 291 sub 26 - rip./servizio piano terzo</i>	0,80		
<i>m.n. 291 sub 29 - porzione mansarda P4</i>	24,98		
QUOTA 191/1000			
<i>m.n. 291 sub 28 - vano scale comune</i>	9,04		
<i>m.n. 291 sub 35 - corridoio comune cantine</i>	0,95		
<i>m.nn. 1017-1019 e m.n. 291 sub 21 cortile c.</i>	3,80		
SUPERFICIE e VALORE TOTALE arr.	254,00	€ 3.500,00	€ 890.000,00

Valore immobiliare: il valore attribuito è di € 890.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence		
- oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:		- € 12.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale:		- € 1.000,00
- spese redazione APE		/
- stato di manutenzione e d'uso: buono		/
- stato di possesso: <i>proprietaria</i>		/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced. esecutiva		/
- spese condominiali insolute <i>condominio non costituito</i>		/
VALORE DI MERCATO (OMV) al netto di adeguamenti e correzioni		€ 877.000,00

Valore di pronto realizzo:

per la vendita a breve termine viene indicato anche un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi e i tempi medi di vendita degli immobili nel periodo:

- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: <i>riduzione - 15% ca</i>	- € 132.000,00
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 745.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 1**, è stimato in **€ 877.000,00**.

Il più probabile **valore di pronto realizzo dei beni LOTTO 1** è stimato in **€ 745.000,00** (settecentoquarantecinquemila/00).

Confronto con trasferimenti pregressi:

atto di compravendita in data 19/7/2021 - prezzo dichiarato € 528.000,00 + IVA.

Giudizio di vendibilità: discreta

Si tratta di un bene che si colloca nella fascia alta di quelli in vendita nella zona, che ha una

buona domanda per la posizione tranquilla, panoramica e comoda al centro. Visti l'attuale andamento del mercato, l'offerta di beni raffrontabili e le caratteristiche dei beni, si ritiene che la probabilità di vendita a prezzo di mercato sia discreta.

Possibili interessati: l'attuale proprietario

Forme di pubblicità: agenzie specializzate.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non opportuna.

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: si tratta di beni in parte per intero e in parte in quota, come da atto di provenienza; le parti in quota non sono comodamente divisibili.

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI: vedasi relazione

Vicenza, 7 febbraio 2024

il perito arch. Scilla Zaltron
firmato digitalmente

ALLEGATI:

allegato 1A - documentazione fotografica

allegato 1B - estratto mappa, visure, elaborati planimetrici e planimetrie

allegato 1C - estratto pratiche edilizie

allegato 1D - APE

allegato 1E - R.A. sopralluogo, certificati anagrafe, interrogazione AE per verifica contratti

allegato 1F - AE elenco agg. delle formalità e provenienza

allegato 1G - verifica comparabili MCA e analisi dati Astalegale Spa.