

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

APORTI S.r.l e per essa AREC NEPRIX S.p.A.

contro

N. Gen. Rep. **339/2023**

Giudice Dott. Marialuisa Nitti

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1



Perito stimatore incaricato: arch. Monica Berlato
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 784
iscritta all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 438
con studio in Vicenza - Contrà Carpagnon, 11
arch.monicaberlato@gmail.com
t 0444 1450043



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. **339/2023** R.G. – **APORTI S.r.l** e per essa AREC NEPRIX S.p.A. contro ---
Giudice **Dott.ssa Marialuisa Nitti**;
Udienza ex. art. 569 c.p.c del **28/5/2024** e successiva in data 17/10/2024;
Esperto **arch. Monica Berlato**.

LOTTO 002

Diritto pignorato (cfr pag. 3): Piena proprietà per la **quota di 1/1**;

Tipologia bene (cfr pag. 3): ufficio al primo piano e due autorimesse al piano interrato, in contesto condominiale;

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Montecchio Maggiore (VI), via Lorenzoni, l' ufficio è censito al civico 1/b;

Stato (cfr pag. 10): l' ufficio non risulta essere mai stato utilizzato, con alcune finiture da completare, discreto lo stato delle autorimesse;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 10): piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Montecchio Maggiore (VI) foglio 5, mapp. 2682 sub 16 cat. A/10 e 2682 sub 29 e 38 cat. C/6 intestati a: --- sede in --- (VI) (CF: ---);

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 11): non sono state rilevate;

Situazione urbanistico/edilizia e catastale (cfr pag. 14): risultano difformità, si veda quanto esposto in relazione;

Valore di stima (cfr pag. 18): € 198.300,00 al netto di adeguamenti e decurtazioni;

Occupazione (cfr pag. 16): in occasione del sopralluogo effettuato l'immobile adibito ad ufficio è risultato libero.

APE (all.to 13): classe G;

Problemi: nessuna problematica particolare, fatte salve le seguenti precisazioni, diffusamente esposte nella relazione a seguire:

- la terrazza posta in corrispondenza del lato nord-est dell' unità adibita ad ufficio al primo piano **non è compresa** nella presente perizia di stima in quanto non rappresentata nella planimetria catastale dell' ufficio, mapp. 2682 sub 16 (né nell' elaborato planimetrico del primo piano del mapp. 2682). Inoltre nell' elaborato grafico allegato alla pratica edilizia di variante in data 14/10/2009, tale area è precisamente indicata come "terrazza non praticabile";
- in adempimento di quanto previsto all' art. 14 della convenzione n. 119.154 repertorio Notaio B. Itri, la parte acquirente si impegna a riportare la clausola in detto articolo specificata (indicata anche in perizia e negli all.ti 6 e 8) in tutti gli atti di compravendita delle aree e degli immobili di cui al piano di Recupero "San Vitale", del quale fanno parte anche gli immobili oggetto della presente perizia di stima.

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale attuale;
3. Visure catastali storiche;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
6. Copia atto di compravendita;
7. Note ispezioni ipotecarie effettuate;
8. Titoli edilizi e documentazione Convenzione Urbanistica;
9. Visura Camerale;
10. Comunicazione Amministratore Condominiale;
11. Rapporto valutazione dei beni - metodo M.C.A.;
12. Attestazione di trasmissione alle Parti;
13. A.P.E.



PERIZIA DI STIMA (art. 173 bis d.a. c.p.c.)

QUESITO

Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Albo degli Architetti di Vicenza al n. 784 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vicenza al n. 1068, con studio in Vicenza in Contrà Carpagnon 11, prestava giuramento ed accettava l'incarico di perito estimatore nella procedura in epigrafe, in data 2/11/2023;

La scrivente effettuava i sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, in particolare:

Venivano effettuati sopralluoghi con il Custode I.V.G., in data 9/1/2024, richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI) in data 29/11/2023, visure ed ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Vicenza, ricerche presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

In sede di udienza del 28/5/2024 sono state diposte delle precisazioni da apportare all'elaborato peritale in data 26/4/2024.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Trattasi di **Lotto n. 1** composto della piena proprietà della quota di 1/1 di ufficio al primo piano e di due autorimesse al piano interrato, in contesto condominiale, in Comune di Montecchio Maggiore (VI), via Lorenzoni. L'ufficio è censito con il n. civico 1/b.

Diritto

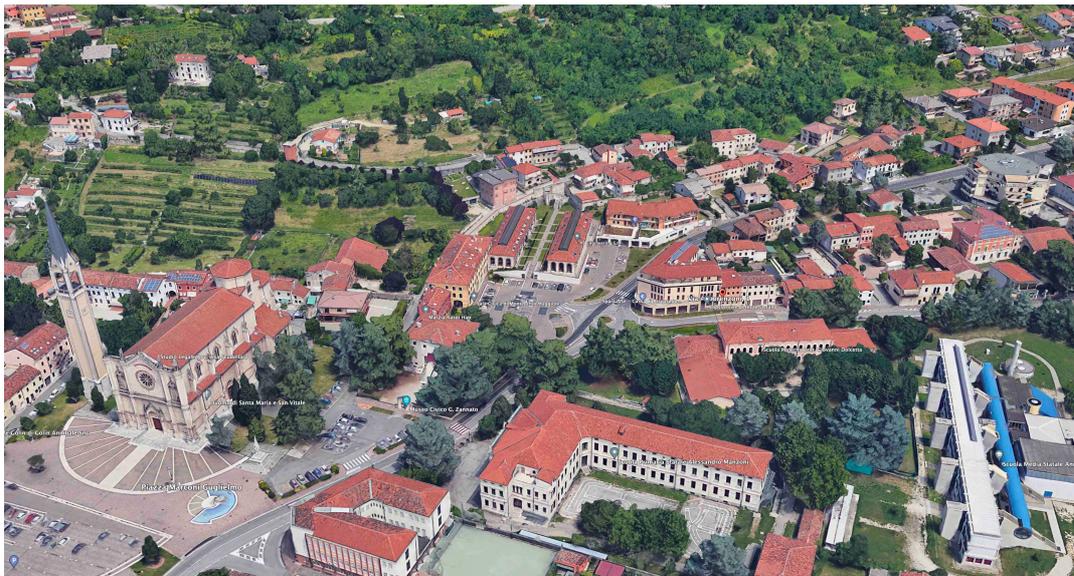
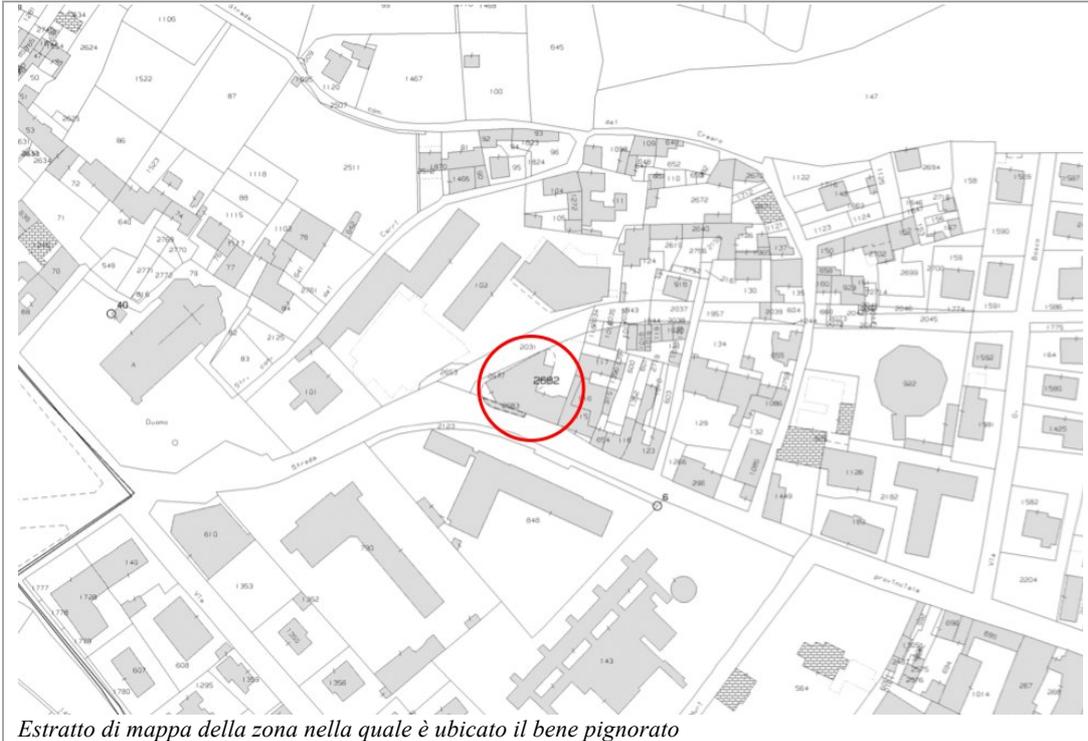
Piena proprietà della **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Montecchio Maggiore (VI) foglio 5, mapp. 2682 sub 16 cat. A/10 e mapp. 2682 subb 29 e 38 cat. C/6 intestati a: --- sede in --- (VI) (CF: ---).

Nota: dall'elenco dei subalterni assegnati al mapp. 2682 risulta quanto segue:

- b.c.n.c. ai subb 16, 29 e 38, oltre ad altri, il sub 1 (passaggio coperto, area esterna di manovra al piano terra);
 - b.c.n.c. ai subb 29 e 38, oltre ad altri, il sub 2 (vani scala dal p.T. al p. S1, montauto, centralina, area di manovra al p.S1);
 - b.c.n.c. al sub 16 il sub 3, oltre ad altri, (vano scala dal p.T. al p. 3, vano ascensore dal p.S1 al p.3) e il sub 4 (centrale termica al p.T).
- Confini del mapp. 2682 sub 16 in senso N.E.S.O. piano terra: mapp. 2682 sub 1 su due lati, mapp. 2682 sub 15 su due lati, salvo più precisi e aggiornati;



- Confini del mapp. 2682 sub 16 in senso N.E.S.O. piano primo: mapp. 2682 sub 3, muro perimetrale su tre lati, mapp. 2682 sub 19, salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del mapp. 2682 sub 29 in senso N.E.S.O. piano S1: mapp. 2682 sub 28, mapp. 2682 sub 2, mapp. 2682 sub 30, muro perimetrale, salvo più precisi e aggiornati;
- Confini del mapp. 2682 sub 38 in senso N.E.S.O. piano S1: mapp. 2682 sub 39, muro perimetrale, mapp. 2682 sub 2su due lati, salvo più precisi e aggiornati;





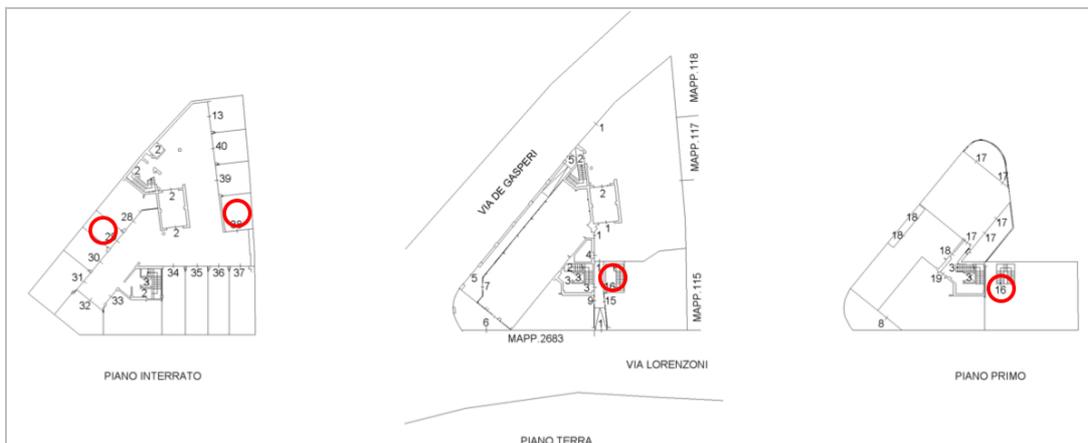
Viste esterne del fabbricato condominiale



INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione e descrizione

Lotto composto da unità adibita ad ufficio posta ai piani terra e primo, e da due autorimesse poste al piano interrato, in ampio contesto condominiale sviluppato su quattro piani fuori terra più interrato. L'immobile condominiale è perlopiù adibito a residenza, con unità adibite a negozio ed istituto di credito al piano terra, ed una adibita ad ufficio al primo piano. L'unità in oggetto ha accesso da via Lorenzoni, le autorimesse da via De Gasperi



Estratto dell'ultimo elaborato planimetrico del mapp. 2682 reperito in Banca dati Sister, con evidenziati i subb 16, 29 e 38 - elaborato non in scala



Come detto l' unità in oggetto ha accesso da via Lorenzoni, mentre le autorimesse da via De Gasperi. L' unità adibita ad ufficio è censita con il civico 1/b.

A brevissima distanza risultano le attività commerciali, le scuole, la sede municipale, nonché i diversi servizi del centro cittadino di Montecchio Maggiore.

La zona risulta provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, e risultano aree adibite a parcheggio nelle immediate vicinanze.

Dimensioni significative

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive (la consistenza edilizia dell' immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie catastali e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell' Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato):

- ufficio: circa mq 173, con altezza interna di circa ml 2,72 al primo piano, circa mq 17 al piano terra;

- autorimessa: sub. 29 circa mq 21, sub 38 circa 27 mq, con altezze interne di circa ml 2,70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Ufficio primo piano	Sup. reale lorda	173,00	1,00	173,00
Ufficio piano terra	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
Autorimessa sub 29	Sup. reale lorda	21,00	0,67	14,07
Autorimessa sub 38	Sup. reale lorda	27,00	0,67	18,09
Totale				222,16

Il mappale 2682, ente urbano, ha superficie catastale di mq 1.020.

Descrizione analitica

L' immobile condominiale, a destinazione direzionale, commerciale e residenziale, nel quale sono ubicate le unità in oggetto è sviluppato su quattro piani fuori terra ed uno interrato, ed è denominato "Condominio Residenze Marconi". Da quanto riportato nel Certificato di collaudo depositato presso l' Ufficio Tecnico Comunale, l' immobile ha pianta sub-triangolare, la distribuzione planimetrica prevede al piano terra negozi e locali ad essi afferenti, alloggi ai piani superiori. L' ingresso principale al piano terra conduce ad una scala realizzata con solette appese alle murature laterali, con vano ascensore centrale. Il piano interrato destinato ad autorimessa è accessibile agli automezzi mediante montacarichi. La struttura è di tipo tradizionale, con struttura portante in pilastri e travi in cls armato, solai a lastra per il primo impalcato, in laterocemento per i piani superiori. Le murature perimetrali sono in poroton di tamponamento, tranne i vani scale e ascensore, in cls. Dato quanto riportato nel suddetto certificato, risulta cappotto esterno in polistirene. Esternamente l' immobile si presenta completamente intonacato e tinteggiato, con oscuri in legno alle finestre, vetrinato il piano terra. Scala condominiale di accesso al piano interrato rivestita in marmo.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



L' accesso all' unità unità destinata ad ufficio in oggetto avviene da un portico condominiale sul quale prospetta direttamente l' ingresso al civico 1/b. L' unità si compone di ingresso con scala di accesso al piano terra, di ampio vano open space al primo piano, con bagno e antibagno. La scala interna è in legno e acciaio, con parapetto finale in vetro, pavimentazioni interne in piastrellato (risultano mancanti i battiscopa). Serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno. Pareti del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di materiale ceramico. Sono risultati in opera un w.c. ed un lavandino con rubinetteria, con predisposizioni per ulteriore sanitario. Risultano mancanti elementi di finitura degli impianti, essendo tuttora presenti alcuni cavi e porzioni di tubazioni a vista.

Da una portafinestra a nord-est del vano open space è possibile accedere ad una **“terrazza non praticabile”**, così definita nell' elaborato grafico di progetto allegato alla pratica edilizia in data 14/10/2009, **non** rappresentata in planimetria catastale e pertanto **non compresa nella presente perizia di stima**. Si ritiene che, come per le altre finestre sul medesimo fronte, debba essere posto in opera un parapetto di protezione al fine di inibire l' accesso a tale “terrazza non praticabile”, come detto non compresa nel presente compendio.

Dato quanto comunicato in sede di sopralluogo gli impianti idrico sanitario, di riscaldamento (a pavimento) e di raffrescamento (split interni mancanti) sono centralizzati.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano allegate alla documentazione depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale, ai fini della richiesta di agibilità. Gli stessi quindi risultavano conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all' epoca in cui detti impianti sono stati realizzati.

Dovranno pertanto essere oggetto di verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantirne la conformità alle normative attualmente vigenti.

Le due autorimesse, poste al piano interrato dell' immobile condominiale, presentano pavimentazione in cls, pareti e solai con strutture a vista, e portone basculante metallico con apertura manuale, tubazioni ed impianti esterni, a vista.

Il portone basculante dell' autorimessa sub 29 presenta una modesta manomissione effettuata da terzi al fine di occupare, senza titolo, l' autorimessa.



Viste della scala di accesso interna e della zona di smonto della scala al primo piano





Viste del vano open space al primo piano



Viste del vano open space e del servizio al primo piano

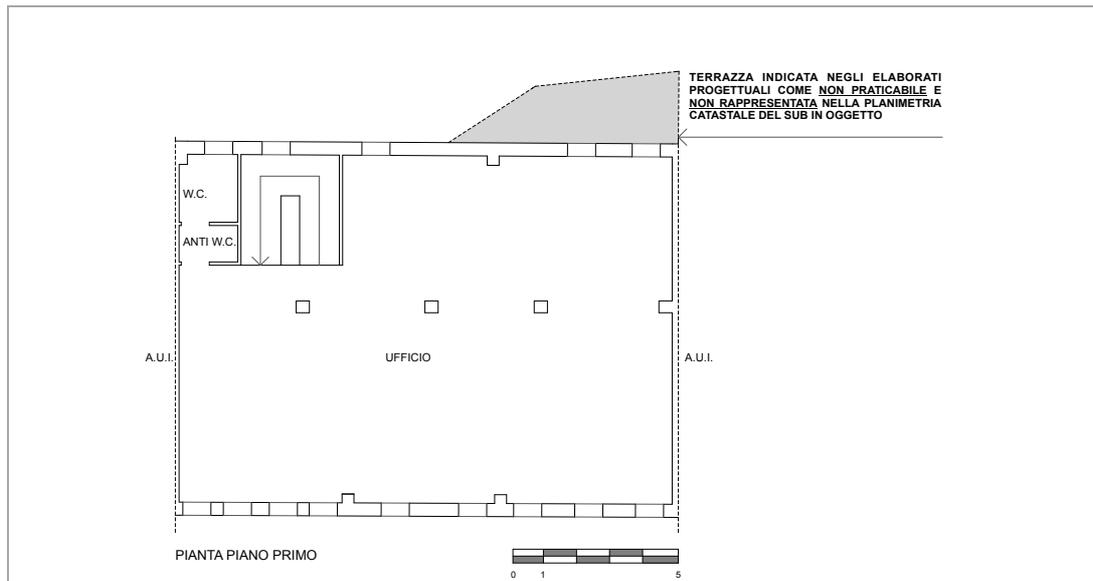


Vista accesso al montacarichi per autorimesse e dell' autorimessa sub 29

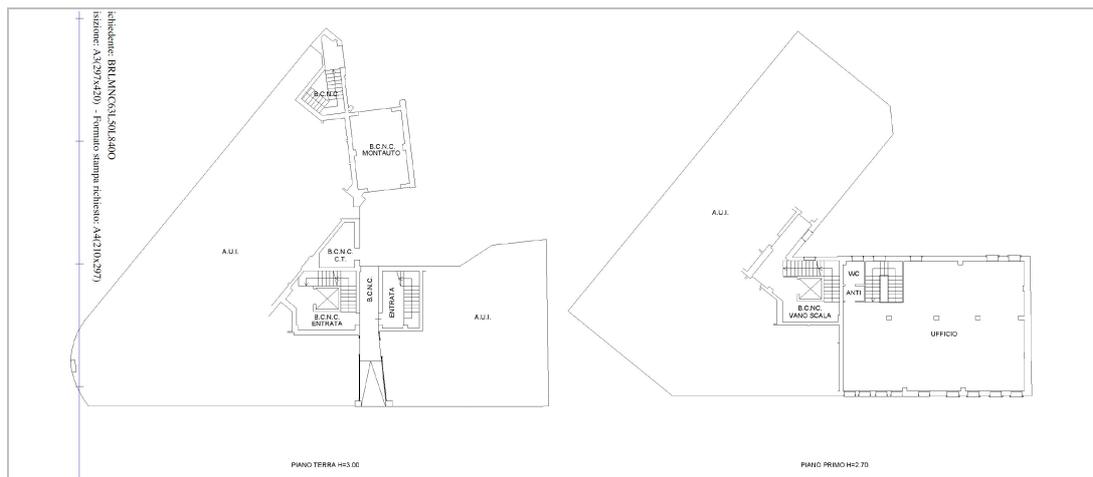


Viste dell' autorimessa sub 38 e dello spazio di manovra al piano interrato

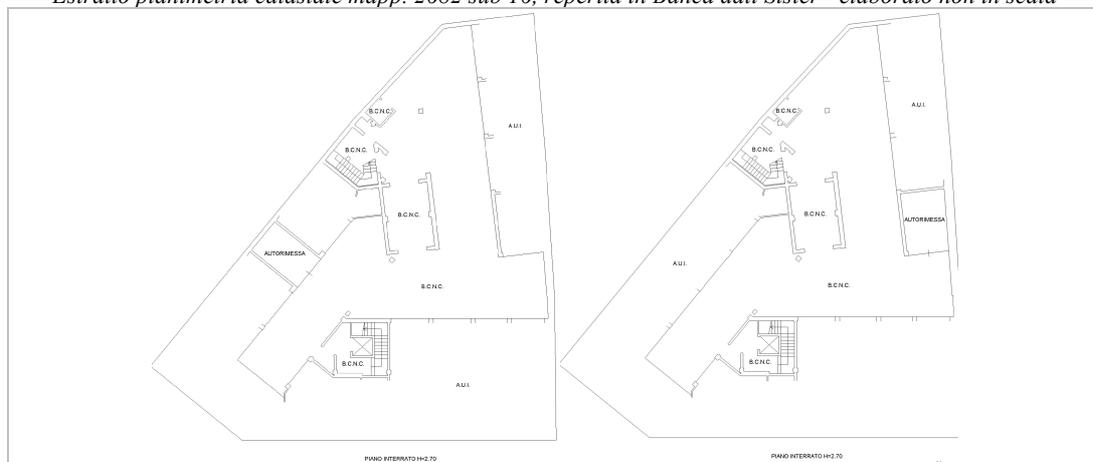




*Rappresentazione schematica dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo: ufficio al primo piano.
NB: le forature sono posizionate indicativamente - elaborato non in scala*



Estratto planimetria catastale mapp. 2682 sub 16, reperita in Banca dati Sister - elaborato non in scala



Estratto planimetrie catastali mapp. 2682 sub 29 e 38, reperite in Banca dati Sister - elaborati non in scala



Certificazione energetica:

Classe energetica: classe G (all.to 13).

Stato di conservazione e necessità di interventi di manutenzione urgenti

Dato quanto potuto osservare non risultano necessari interventi di manutenzione urgenti, ma il completamento di alcune opere relativamente all' impiantistica e alle finiture nell' ufficio al primo piano, come esposto nella relazione che precede.

Nel complesso risulterà necessaria una verifica generale del corretto funzionamento degli impianti e della loro rispondenza alle vigenti normative.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali

Piena proprietà per la **quota di 1/1** censiti al C.F. in Comune di Montecchio Maggiore (VI), foglio **5**, intestati a --- sede in --- (VI) (CF: ---):

- mapp. **2682**, sub **16**, cat. A/10, classe 2, consistenza 7 vani, superficie cat.: 184 mq, , rendita € 2.151,04, via A. De Gasperi, piano T-1;
- mapp. **2682**, sub **29**, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie cat.: 21 mq, rendita € 63,21, via A. De Gasperi, piano S1;
- mapp. **2682**, sub **38**, cat. C/6, classe 2, consistenza 23 mq, superficie cat.: 30 mq, rendita € 80,77, via A. De Gasperi, piano S1.

Variazioni storiche

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche (si veda all.to 3):

C.F. mapp. 2682, sub 16:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 10/12/2010 Pratica n. VI0400826 in atti dal 10/12/2010 Divisione – Ultimazione fabbricato urbano (n. 25435.1/2010).

C.F. mapp. 2682, sub 29:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 10/12/2010 Pratica n. VI0400826 in atti dal 10/12/2010 Divisione – Ultimazione fabbricato urbano (n. 25435.1/2010).

C.F. mapp. 2682, sub 38:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 10/12/2010 Pratica n. VI0400826 in atti dal 10/12/2010 Divisione – Ultimazione fabbricato urbano (n. 25435.1/2010).

C.T. mapp. 2682, ente urbano:

- Tipo Mappale del 28/05/2010 Pratica n. VI0136427 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n. 136427.2/2010) - nella variazione è stato soppresso il mapp. 2033 del fg. 5;
- Tipo Mappale del 28/05/2010 Pratica n. VI0136427 in atti dal 28/05/2010 presentato il 27/05/2010 (n. 136427.1/2010) - nella variazione è stato soppresso il mapp. 2678 del fg. 5;
- Frazionamento del 25/05/2010 Pratica n. VI0132537 in atti dal 25/05/2010 presentato il 25/05/2010 (n. 132537.1/2010) - nella variazione è stato soppresso il mapp. 2032 del fg. 5, ed è stato variato il mapp. 2677 del fg. 5;
- Variazione d' Ufficio del 02/10/1969 in atti dal 21/08/1985 (n. 96881) - sono stati

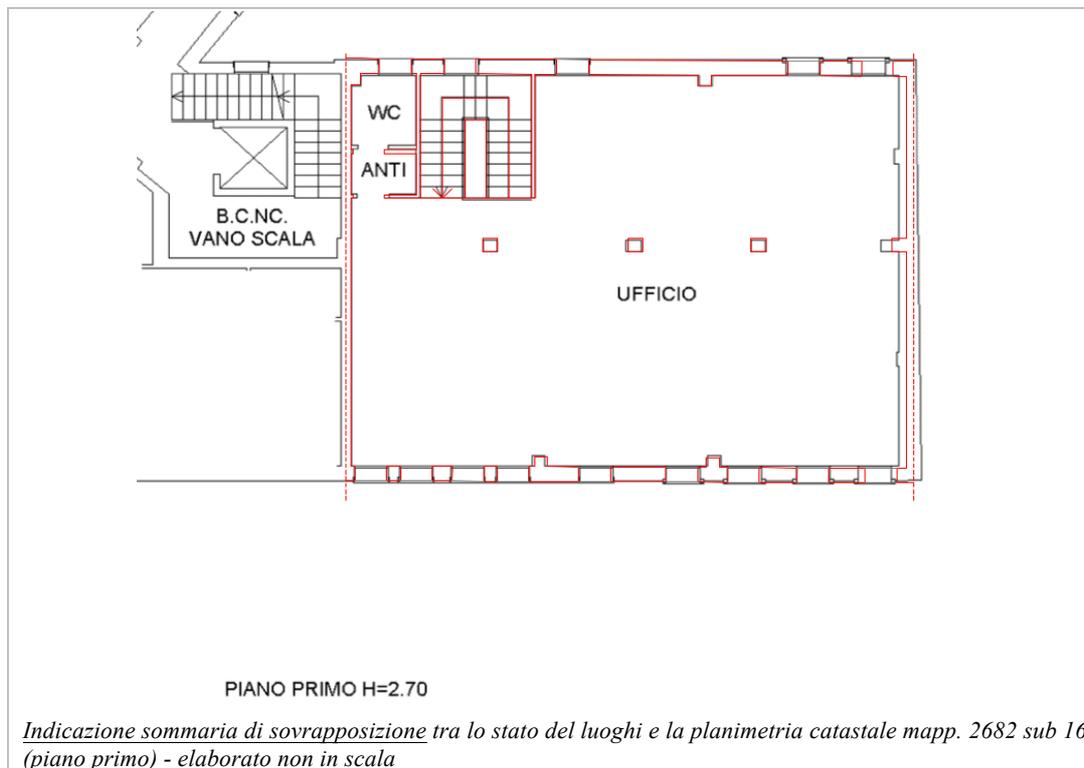


inoltre variati i mapp. 103, 2031, 2033 del fg. 5;
Il mapp. 103 era presente all' Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Giudizio di regolarità

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita presso la banca dati Sister sono risultate, nella planimetria catastale del mapp. 2682 sub 16, alcune difformità di rappresentazione e di misurazioni al primo piano, risulta inoltre da correggere l' indirizzo del sub.

Regolarizzabili con: regolarizzazione della planimetria catastale e correzione indirizzo del mapp. 2682 sub 16, per i quali è possibile stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta, una decurtazione sull' ordine dei € 1.000,00 circa.



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data del pignoramento stesso.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

- A --- la proprietà di 1/1 degli appezzamenti di terreno siti in Montecchio Maggiore (VI) fg. 5, mapp.li 2032 e 2033 per un totale di are 10.88, è pervenuta in forza di atto di Compravendita a firma del notaio Giovanni Muraro in data 21/3/2007 rep. 36869/8692 trascritto in data 30/3/2007 ai nn.ri 8758/5273, da ---



Nota: nel suddetto atto al punto 4.2 è specificato che: *La società --- (...) precisa che le porzioni di immobili oggetto della compravendita sono parte di un complesso immobiliare compreso nell'unità di intervento "Ex Calpeda" del Piano di Recupero San Vitale regolato dalle convenzioni redatte ai sensi dell'art. 63 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni nonché con convenzione disciplinante la cessione e l'esecuzione di opere al piano terra dell'edificio n. 2, giusta atti in data 4 febbraio 2002 n. 85.882 repertorio Notaio Beniamino Itri di Lonigo (trascritto a Vicenza il 13 marzo 2002 ai n.ri 5811/3947), 12 marzo 2003 n. 95.690 repertorio Notaio Beniamino Itri di Lonigo (trascritta a Vicenza l'8 aprile 2003 ai n.ri 8897/6079, 8898/6080) e successivo atto integrativo in data 9 maggio 2006 n. 119.154/17.960 repertorio Notaio Beniamino Itri di Lonigo (trascritta a Vicenza il 22 maggio 2006 ai n.ri 14162/8583), le cui clausole ed impegni convenzionali le parti dichiarano di ben conoscere e che la parte acquirente dichiara di assumersi per la quota di proprietà e più precisamente per tutte quelle afferenti alla fase 4, come meglio sotto indicato.*

*In adempimento di quanto previsto all' art. 14 (che si riporta a seguire) della succitata convenzione n. 119.154 repertorio Notaio B. Itri, la parte acquirente si impegna a riportare la clausola sopra scritta in tutti gli atti di compravendita delle aree e degli immobili di sua proprietà, ferma restando la solidità della società ---. nelle obbligazioni assunte (si vedano precisamente l' atto di compravendita in data 21/3/2007, rep. 36.869 notaio G. Muraro **all.to 6**, e l' Integrazione alla convenzione urbanistica in data 9/5/2006, rep. 119.154 notaio B. Itri, **all.to 8** alla presente perizia). Si riporta a seguire l' estratto dell' Integrazione alla convenzione urbanistica, art. 14: **Articolo 14 - Cessione a terzi***

In caso di trasferimento anche parziale delle aree, la ditta mediante specifica clausola da inserire nei contratti di cessione, dovrà rendere edotti i cessionari di tutti gli obblighi ed oneri a loro derivanti dalla presente convenzione, che dovrà essere allegata in copia all'atto di trasferimento delle aree.

In ragione di quanto stabilito al comma precedente si impegna a riportare la clausola che segue in ogni atto di compravendita delle aree e degli immobili di sua proprietà compresi nelle unità di intervento "ex Calpeda", ferma restando la solidità della Società "---." nelle obbligazioni assunte.

La frase da inserire negli atti di cessione è la seguente: "la società "---" precisa che la porzione di immobile oggetto della presente compravendita è parte di un complesso immobiliare compreso nell' unità di intervento "Ex Calpeda" del Piano di Recupero San Vitale regolato da convenzione sottoscritta in data (...), redatta ai sensi dell'art. 63 della L.r. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni nonché con convenzione disciplinante la cessione e l'esecuzione di opere al piano terra dell'edificio n. 2, registrata a Vicenza-2 il 20 febbraio 2002 al n. 560 Priv. e trascritta a Vicenza il 13 marzo 2002 ai n.ri 5811/3947, sottoscritta in data 4 febbraio 2002 presso lo studio del notaio Beniamino Itri di Lonigo, rep. 85.882, e successiva convenzione urbanistica in autentica di firme in data 12 marzo 2003 n. 95690 rep.per il citato Notaio Dr.Proc.Beniamino Itri di Lonigo, registrata a Vicenza-2 in data 25 marzo 2003 al n. 166 PRV ed ivi trascritta in data 8 aprile 2003 ai nn.ri 8897/6079 e 8898/6080, le cui clausole ed impegni convenzionali le parti dichiarano di ben conoscere e che l'acquirente dichiara di assumersi per la quota di proprietà".



Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

Per quanto riguarda la provenienza ventennale del mapp. 2032:

- A --- la piena proprietà del mapp. 2032, è pervenuta in forza atto di Compravendita a firma del notaio Beniamino Itri in data 30/1/2001 rep. 76881/76882/9258 trascritto in data 22/2/2001 ai nn.ri 4340/3086, da ---

Per quanto riguarda la provenienza ventennale del mapp. 2033:

- A --- la piena proprietà del mapp. 2033, è pervenuta in forza atto di Permuta a firma del notaio Beniamino Itri in data 12/3/2003 rep. 95690 trascritto in data 8/4/2003 ai nn.ri 8898/6080, da COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli edilizi e abitabilità

Da una ricerca effettuata dai Tecnici Comunali presso l' archivio dell' Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore sono stati dagli stessi reperiti, e trasmessi alla scrivente, i seguenti:

Titoli riguardanti le opere di urbanizzazione del P. di R.:

- Concessione edilizia n. 01/U/03 in data 13/3/2003, “ad eseguire opere di urbanizzazione del P. di R. “San Vitale-Comparto ex Calpeda”, alla ditta --- sull' area sita in via Lorenzoni, catastralmente individuata al fg. 5 mapp.li 102, 103, 646, 1945, 2032, 2033 e parti del sedime stradale di via De Gasperi e di via Lorenzoni (...);
- Permesso di Costruire n. 01/U/05 in data 21/2/2005, “di variante n. 1 relativa alle opere di urbanizzazione del P. di R. “San Vitale-Comparto ex Calpeda”, alla ditta --- sull' area sita in via Lorenzoni, catastralmente individuata al fg. 5 mapp.li 102, 103, 646, 1945, 2032, 2033 e parti del sedime stradale di via De Gasperi e di via Lorenzoni (...);
- Permesso di Costruire n. 01/U/06 in data 10/5/2006, “di variante n. 2 relativa alle opere di urbanizzazione del P. di R. “San Vitale-Comparto ex Calpeda”, alla ditta --- sull' area sita in via Lorenzoni, catastralmente individuata al fg. 5 mapp.li 102, 103, 646, 1945, 2032, 2033 e parti del sedime stradale di via De Gasperi e di via Lorenzoni (...);

Titoli riguardanti l' edificazione dell' immobile condominiale:

- Permesso di Costruire n. 35/08 in data 20/3/2008 per l' esecuzione del progetto di un fabbricato direzionale, commerciale e residenziale P.d.R. “Ex Calpeda” – edificio 7/8, rilasciato alla ditta ---
- Permesso di Costruire n. 35/08 in data 14/10/2009 per lavori di variante al Permesso di Costruire n. 35/08 del 20/3/2008, rilasciato alla ditta ---
- D.I.A. prot. n. 6342 del 4/3/2010 per varianti al P.C. n. 35/03 del 20/3/2008 e 14/10/2009, intestato a ---
- S.C.I.A. prot. n. 37170 del 2/12/2010 per varianti al P.C. n. 35/03 del 20/3/2008 e 14/10/2009, D.I.A. n. 6342 del 4/3/2010, intestata a ---
- S.C.I.A. prot. n. 37318 del 3/12/2010 per varianti al P.C. n. 35/03 del 20/3/2008 e 14/10/2009, D.I.A. n. 6342 del 4/3/2010, e S.C.I.A. n. 37170 del 2/12/2010, intestata a ---
- Agibilità parziale prot. n. 1522/2011 relativa, tra gli altri, ai sub. 29 e 38.
- Agibilità parziale prot. n. 35352/2011 relativa, tra gli altri, al sub. 16.



Giudizio di conformità urbanistico/edilizia

Da un confronto visivo sul posto con la documentazione ricevuta dall' Ufficio Tecnico Comunale sono state osservate alcune modeste difformità con riferimento all' ufficio al primo piano, oltre che una difformità relativa ad una misurazione, apparentemente compresa nei limiti di tolleranza previsti.

Nota: si evidenzia come, anche nell' elaborato grafico di progetto del primo piano (all.to al P.C. n. 35/08 in data 14/10/2009), la terrazza sul retro sia precisamente indicata come non praticabile.

Regolarizzabile con: presentazione di pratica edilizia in sanatoria dell' unità adibita ad ufficio, previa verifica del rispetto dei rapporti areoilluminanti, per la quale si può sommariamente proporre una decurtazione, in ragione di sanzioni e spese tecniche, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell' asta (escluse eventuali opere e/o altri oneri) sull' ordine dei € 4.000,00 circa.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d' asta dell' immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull' immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall' Amministrazione Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 29/11/2023, senza poter verificare la completa corrispondenza tra titoli rilasciati, e documenti messi a disposizione.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze evidenziano solo le principali difformità riscontrate e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate. L' importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.

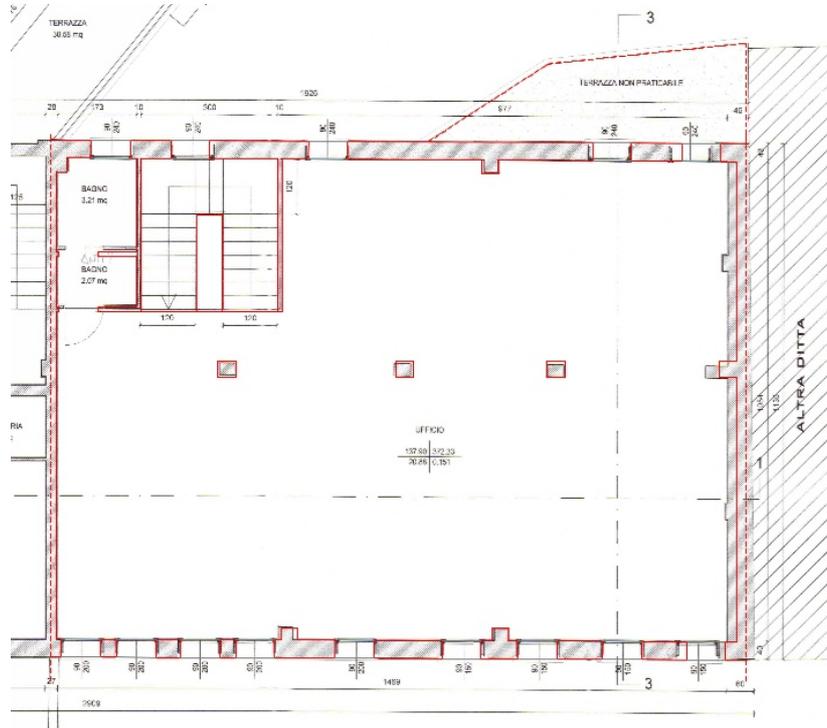
Si precisa inoltre che con riferimento agli immobili in oggetto non sono stati eseguiti rilievi topografici, di distanze dai confini, strutturali, prospettici, impiantistici, di parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali fotografiche e a vista. Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti resi disponibili e reperiti dall'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; ciò in quanto è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

La verifica delle misure interne è stata limitata alle misure interne nette dell' unità immobiliare pignorata e la verifica dell'altezza è stata limitata all' altezza netta interna dell' unità immobiliare pignorata. Tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l' ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili.

L' eventuale diminuzione di valore conseguente a regolarizzazioni di difformità non riscontrate, o non determinate, sulla base delle assunzioni sopra espresse, deve intendersi ricompresa nella riduzione per adeguamenti e correzioni della stima proposti.



Indicazione sommaria di sovrapposizione, con indicazione delle principali difformità che si sono potute osservare tra la rappresentazione schematica dello stato dei luoghi e l'elaborato grafico di progetto allegato alla pratica edilizia di Variante in data 14/10/2009: ufficio al primo piano - elaborato non in scala



Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei fotocopiati, e scansionati ai fini della spedizione. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto. Le forature esterne sono posizionate indicativamente - elaborato non in scala



Estratto Tav. 13.1.3. - P.R.G. 2004 Variante generale di assetamento, elaborato reperito nel sito istituzionale del Comune di Montecchio Maggiore



Destinazione urbanistica

Nella Tavola di P.R.G. n. 13.1.3, reperita nel sito istituzionale del Comune di Montecchio Maggiore, l'immobile è compreso in ZTO: B "Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate", in zona di degrado, e all'iterno di Piano di Recupero vigente (PdR San Vitale).

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato l'ufficio si è presentato libero, mentre le autorimesse sono apparse essere utilizzate da terzi senza titolo.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali: non si è conoscenza della trascrizione di tali oneri;

Atti di asservimento urbanistici:

- Come in precedenza esposto nell'atto di compravendita dei terreni nei quali è stato edificato l'immobile condominiale, al punto 4.2 la società --- precisa che le porzioni di immobili oggetto della compravendita sono parte di un complesso immobiliare compreso nell'unità di intervento "Ex Calpeda" del Piano di Recupero San Vitale regolato dalle convenzioni redatte ai sensi dell'art. 63 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni nonché con convenzione disciplinante la cessione e l'esecuzione di opere al piano terra dell'edificio n. 2, giusta atti in data 4 febbraio 2002 n. 85.882 repertorio Notaio Beniamino Itri di Lonigo (trascritto a Vicenza il 13 marzo 2002 ai n.ri 5811/3947), 12 marzo 2003 n. 95.690 repertorio Notaio Beniamino Itri di Lonigo (trascritta a Vicenza l'8 aprile 2003 ai n.ri 8897/6079, 8898/6080) e successivo atto integrativo in data 9 maggio 2006 n. 119.154/17.960 repertorio Notaio Beniamino Itri di Lonigo (trascritta a Vicenza il 22 maggio 2006 ai n.ri 14162/8583), le cui clausole ed impegni convenzionali le parti dichiarano di ben conoscere e che la parte acquirente dichiara di assumersi per la quota di proprietà e più precisamente per tutte quelle afferenti alla fase 4, come meglio sotto indicato.

In adempimento di quanto previsto all'art. 14 della succitata convenzione n. 119.154 repertorio Notaio Itri Beniamino di Lonigo, la parte acquirente si impegna a riportare la clausola sopra scritta in tutti gli atti di compravendita delle aree e degli immobili di sua proprietà, ferma restando la solidità della società --- nelle obbligazioni assunte (si vedano precisamente l'atto di compravendita all.to 6 e l'Integrazione alla Convenzione Urbanistica, all.to 8 alla presente perizia);

- Con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 19/5/2011 a firma del notaio Giovanni Muraro (all.to 7), --- cede al Comune di Montecchio Maggiore i mapp.li 2682 su 6 (portico) e sub 8 (lastrico solare), oltre che il mapp. 2677 di 68 mq. Si precisa che tali immobili vengono venduti con le servitù attive e passive di fatto esistenti, tra le quali le servitù condominiali che vengono a costituirsi come per legge in seguito alla vendita frazionata dell'intero stabile, tra cui le servitù di posa e mantenimento di tubazioni per servizi e sottoservizi (servitù di elettrodotto, acquedotto, gasdotto, e altre);

- Con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito in data 19/5/2011 a firma del notaio Giovanni Muraro (all.to 7), ---, ---, --- e ---, quali pieni ed esclusivi proprietari dell'unità mapp. 2682 sub 1 (passaggio coperto, area esterna di manovra al P.T., bene comune non censibile ai subb 16, 21 e 38, oltre ad altri) costituiscono servitù di uso pubblico a favore del Comune di Montecchio Maggiore.



Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non si è a conoscenza della trascrizione di tali oneri;

Altri pesi o limitazioni d'uso: non si è a conoscenza della trascrizione di altri pesi o limitazioni oltre a quanto riportato.

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non si è a conoscenza dell'esistenza di tali provvedimenti, fatta eccezione per i vincoli indicati nei vigenti strumenti urbanistici.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a favore di UNICREDIT BANCA SpA contro --- derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 36870 del notaio Giovanni Muraro in data 21/3/2007, iscritta in data 30/3/2007, ai nn.ri 8759/2262; importo capitale: € 3.320.000,00, totale: € 6.640.000,00.

Immobili: in Comune di Montecchio Maggiore, C.T., fg 5 mapp.li 2032 e 2033.

Nota: a partire dal 28/3/2011 e sino al 28/2/208 risultano n. 16 annotazioni per restituzione di beni, con riferimento alla suddetta iscrizione.

- Ipoteca giudiziaria a favore di --- contro ---, derivante da decreto ingiuntivo, atto Tribunale di Vicenza, del 14/7/2020 rep. 1686/2020, iscritta in data 28/4/2022, ai nn.ri 9611/1582;

importo capitale: € 5.633,27, totale: € 20.000,00.

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 30/1/2023 rep. 4457 a favore di APORTI Srl contro --- trascritto in data 28/9/2023, ai nn.ri 15549/21297.

VERIFICARE SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che le unità oggetto di pignoramento ricadano in suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono stati rilevati altri pesi e oneri a carico dei beni pignorati, oltre a quanto esposto.

SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Come detto, il compendio in oggetto è parte di un contesto condominiale denominato "CONDOMINIO RESIDENZE MARCONI" (si evidenzia che è risultata iscritta ipoteca giudiziaria a favore del CONDOMINIO RESIDENZE MARCONI contro --- derivante da decreto ingiuntivo in data 14/7/2020, come in precedenza esposto). La gestione condominiale è affidata allo Studio Zancanella Amministrazioni Condominiali. Dato quanto esposto dall' Amministratore Condominiale con mail in data 8/1/2024 (all.to 10), e successiva comunicazione telefonica:

- spese ordinarie annue di gestione, da ultima gestione contabilizzata ammontano a circa € 2.500,00 (ciò evidenziando che, nell' immobile in oggetto risultano centralizzati gli impianti di riscaldamento, raffrescamento e fornitura acqua. Poiché l'



immobile non è mai stato utilizzato, non risultano essere comprese le spese per tali consumi nelle suddette spese ordinarie annue);

- eventuali spese straordinarie di gestione, già deliberate, ma non ancora scadute: nessuna;

- spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute, da mail in data 8/1/2024 ammontano a € 17.342,91;

- spese condominiali (ordinarie e straordinarie) insolute negli ultimi due anni, da comunicazione telefonica, ammontano a circa € 5.200.

Non è stata rilevata la trascrizione di ulteriori procedimenti, oltre a quanto sinora citato.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

Metodo di valutazione:

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l'immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare. Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato), all.to 11.

Valore di mercato attribuito:

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato pari a: € 239.150,57

Arrotondato in: € 239.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima proposti:

- Riduzione del valore del 15% in considerazione della mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data dell'aggiudicazione, delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara, per eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate, e in ragione del fatto che non sono state osservati, in sede di sopralluogo, gli elementi terminali dell'impianto di condizionamento e per la posa in opera di un parapetto di protezione al fine di inibire l'accesso alla "terrazza non praticabile", non compresa nel presente compendio: € 35.880,00

- Spese per regolarizzazione edilizia e catastale, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa: € 5.000,00

Prezzo a base d' asta:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d' asta in:



arrotondato a: € 198.320,00
€ **198.300,00**

Note: si precisa che la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all' accessibilità e all' abbattimento delle barriere architettoniche. Né, come in precedenza esposto, è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell' area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né verifica dei confini ma esclusivamente dell' unità in oggetto. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

COMODA DIVISIBILITA'

Il presente lotto è in proprietà per l' intero.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

Nel complesso buono, da completare alcune finiture nell' unità adibita ad ufficio.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Pubblicazione sul sito delle aste giudiziarie.

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

Si veda Visura camerale storica della Società COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.R.L. (all.to 9).

Problemi particolari, informazioni utili, criticità: Si veda quanto indicato nella relazione che precede.

In fede

Il perito stimatore:
arch. Monica Berlato



Vicenza, 26 aprile 2024
(e 17 settembre 2024 con gli aggiornamenti disposti in sede di udienza del 28 maggio 2024)

