

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep. **94/2022**

contro

Giudice dr. Luca PRENDINI
Custode Giudiziario IVG



RAPPORTO DI STIMA

Beni in Vicenza (VI), Contrà Mure Porta Nova civv. 2-6

LOTTO UNO

Appartamento con accessori, box auto e corte esclusivi

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577
C.F. PNZRFL57D49E864O – P.Iva 01763290242

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Fax: 0444267471
Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it
Pec: raffaella.panizzon@ingpec.eu

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNO

Procedura es. imm. n. **94/2022 R.G.** Giudice dott. Luca Prendini
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 25.10.2022 Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

<p>Diritto pignorato: Piena proprietà per l'intero</p> <p>Tipologia bene: Appartamento con accessori, box auto e corte esclusivi</p> <p>Ubicazione: Comune di Vicenza (VI), Via Contrà Mure Porta Nova civv. 2-6</p> <p>Dati Catastali attuali:</p> <p><u>C.F. – Comune di Vicenza – Foglio 3</u></p> <p><u>Mappale n. 383 graffato con 471 sub 20</u> – categoria A/3 – consistenza 8 vani – R.C. € 867,65 – piani S1-T-1</p> <p><u>Mappale n. 686 sub 3</u> – categoria C/6 – consistenza 14 mq – R.C. € 67,97 – piano T</p> <p>Superfici commerciali: 253,60 mq</p> <p>Stato: Normale</p> <p>Differmità catastali: Sono presenti alcune difformità</p> <p>Differmità urbanistico edilizie: Non è possibile esprimersi</p> <p>Valore di mercato: € 342.360,00</p> <p>Date/valori comparabili reperiti: Non reperiti</p> <p>Valori medi aste precedenti: Non rinvenute notizie utili</p> <p>Valore di vendita forzata proposto – prezzo base d'asta: € 290.000,00</p> <p>Vendibilità/appetibilità: Non conosciuta</p> <p>Possibili interessati: Non noti</p> <p>Iniziative di vendita: Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.</p> <p>Occupazione: Occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia</p> <p>Titolo di occupazione: Proprietà</p> <p>Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe: Acquisite (v. All. 5)</p> <p>A.P.E.: Classe Energetica "F"</p> <p>Problemi particolari – informazioni utili – criticità: Sono presenti alcune criticità</p>
--

INDICE ALLEGATI

All. 1.1 – Documentazione fotografica

All. 2.1 – Documentazione catastale

All. 3.1 – Comunicazione Ufficio Edilizia Privata

All. 4.1 – Provenienza - Atti

All. 5.1 – Documentazione Ufficio Anagrafe

All. 6.1 – Ortofoto

All. 7.1 – APE

All. 8.1 – Sovrapposizioni stato di fatto

All. 9.1 – Ricerca comparabili - Ispezione n. T246131 del 27.07.2022

All. 10.1 – Relazione Epurata

QUESITO E GIURAMENTO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”.

Il Giudice dr. Luca Prendini in data **12.05.2022** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **12.05.2022** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list*

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione dell'atto di provenienza in data 27.05.2022

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza in data 06.06.2022, comunicazione di respingimento richiesta ricevuta in data 09.06.2022

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 23.06.2022

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza in data 27.05.2022 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi all'esecutato, ricevuti a mezzo PEC il 30.05.2022 e il 15.07.2022

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale e risposta in data 19.07.2022

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 20.05.2022 e risposta in data 25.05.2022

NOTE GENERALI

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

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici (omissis) per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali** e/o simili relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, **né** è stato effettuato un **rilevamento celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (oculta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di eternit.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle ricavabili dalla planimetria catastale (unicamente quella dell'abitazione, in quanto la richiesta di quella del box auto è stata chiusa con errore con la giustificazione "*planimetria non rilasciabile – planimetria non abbinata*").

La valutazione dei beni viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato dei beni.

Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.

L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.

RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Beni in Vicenza (VI)

Contrà Mure Porta Nova civv. 2-6

LOTTO UNO

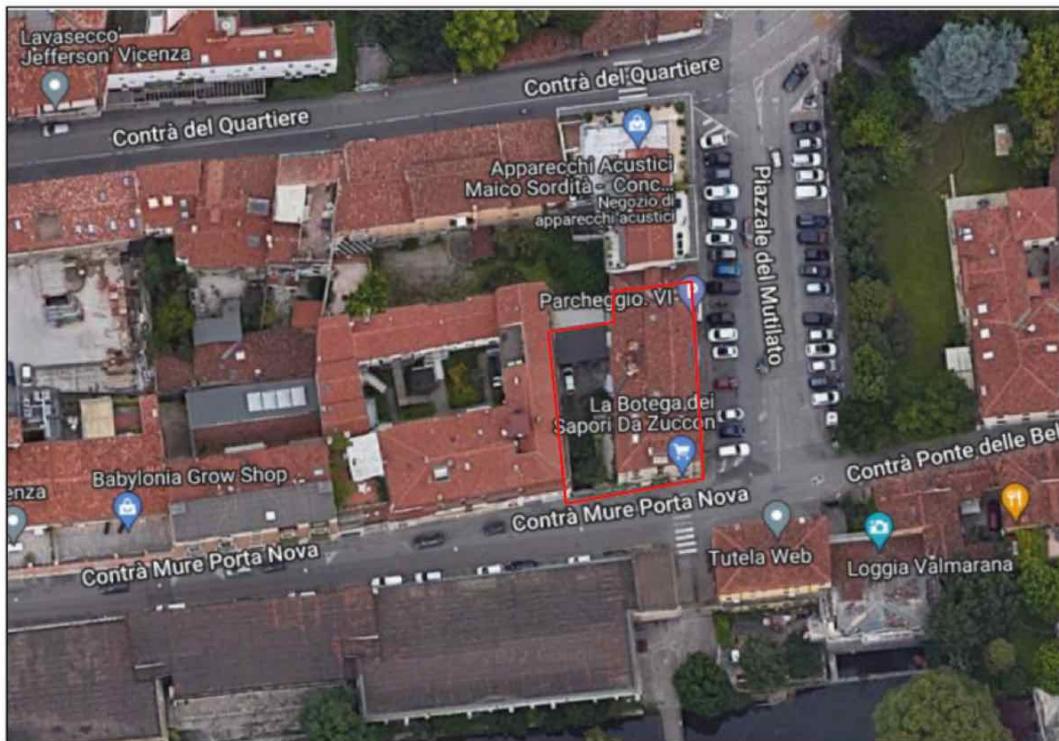
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per la quota di **1000/1000** relativamente ad un **appartamento** ai piani terra, primo e **accessori** al piano interrato con **corte esclusiva** e **box auto** al piano terra, ubicato in Comune di Vicenza, in Contrà Mure Porta Nova civv. 2-6.

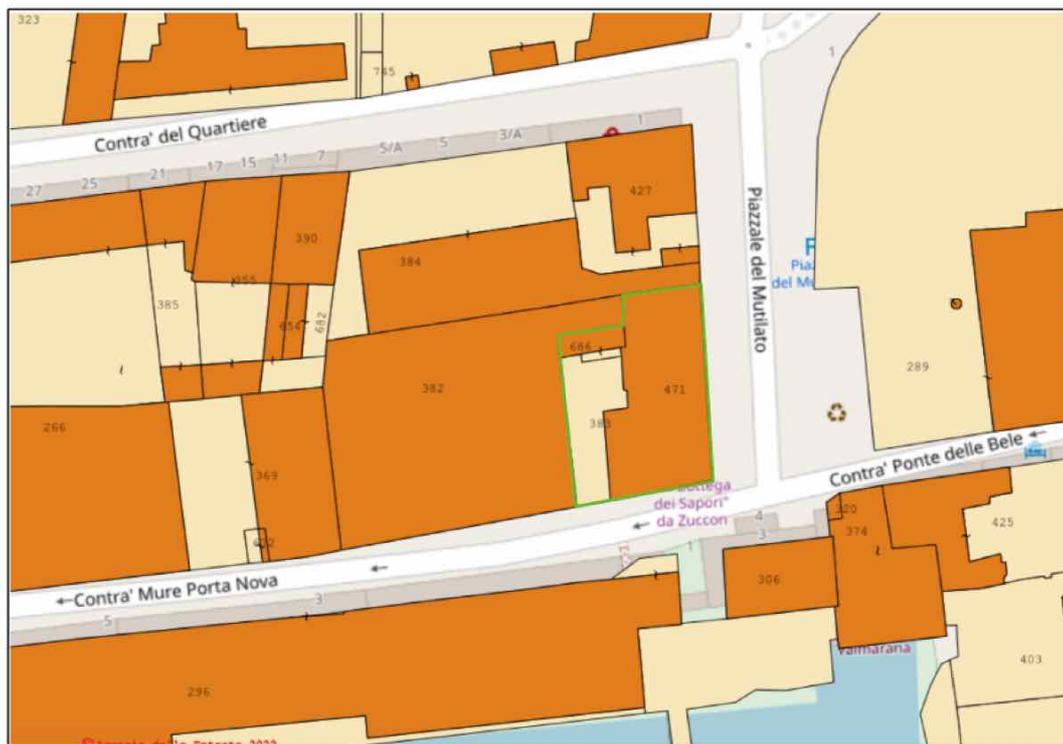
Caratteristiche zona: Zona residenziale centrale, contorno nord del centro storico

Caratteristiche zone limitrofe: Zona centrale

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali

C.F. – Comune di Vicenza – Foglio 3

Mappale n. **383** aggraffato con **471 sub 20** – categoria A/3 – classe 7 – consistenza 8 vani – R.C. € 867,65 – piani S1-T-1 – Contrà Mure Porta Nova n. 2 – intestato a [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

Mappale n. **686 sub 3** – categoria C/6 – classe 6 – consistenza 14 mq – R.C. € 67,97 – piano T – Contrà Mure Porta Nova n. 6 – intestato a [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile.

Non è presente l'elaborato planimetrico.

I beni insistono sull'area identificata catastalmente come segue:

C.T. – Comune di Vicenza – Foglio 3

Mappale n. **383** – Ente Urbano di **140 mq**

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 383 confina con**: m.n. 686, m.n. 471, Contrà Mure Porta Nova, m.n. 382 (salvo i più precisi).

Mappale n. 471 – Ente Urbano di **380 mq**

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 471 confina con**: m.n. 384, Piazza del Mutilato, Contrà Mure Porta Nova, mm.n. 383-686-382 (salvo i più precisi).

Mappale n. 686 – Ente Urbano di **35 mq**

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 686 confina con**: m.n. 382 su due lati, m.n. 471, m.n. 383 (salvo i più precisi).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile.

1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, le particelle identificate catastalmente al C.T. con il **m.n. 383** (Ente Urbano di 140 mq), con il **m.n. 471** (Ente Urbano di 380 mq) e con il **m.n. 686** (Ente Urbano di 35 mq) derivano dall'impianto meccanografico del 31.12.1975.

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 383** aggraffato con 471 sub 20 (ex m.n. 383 aggraffato con 471 sub 9) deriva:

- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- dalla VARIAZIONE del 08.01.1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ABITAZIONE UFFICIO (n. F00069.1/1999);
- dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27.11.2001 Pratica n. 536338 (n. 10797.1/2001);
- dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20.10.2003 Pratica n. 342186 (n. 55627.1/2003);
- dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.10.2003 Pratica n. 358378 (n. 66180.1/2003);
- dalla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 05.08.2005 Pratica n. VI0171012 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 26591.1/2005);
- dalla VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05.08.2006 Pratica n. VI0167472 (n. 37034.1/2006);
- dalla VARIAZIONE del 31.05.2021 Pratica n. VI0055744 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22548.1/2021);

-
- dalla VARIAZIONE del 31.05.2021 Pratica n. VI0055757 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 22551.1/2021).

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 686/3 deriva:

- dall'impianto meccanografico del 30.06.1987;
- dalla Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- dalla VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20.10.2003 Pratica n. 342200 (n. 55641.1/2003);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24.10.2003 Pratica n. 358408 (n. 66210.1/2003);
- dalla VARIAZIONE del 17.01.2013 Pratica n. VI0016126 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11602.1/2013).

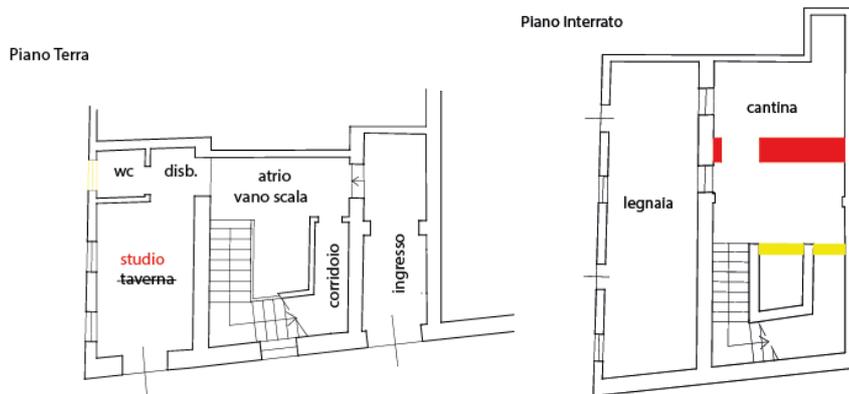
1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento e quanto rilavato in sede di sopralluogo si rilevano alcune difformità tra cui, al piano terra, la mancata rappresentazione della finestra del wc, e al piano interrato, la presenza di una partizione e una demolizione nella cantina. Inoltre, al momento del sopralluogo, nel locale a piano terra, catastalmente identificato come "taverna", erano presenti un letto e mobili tipica di uno "studio".

Il piano primo risulta rappresentato correttamente, con l'unica particolarità che le due porte finestre che conducono ai terrazzini sono state rappresentate come finestre.

Nota: Con tutta evidenza, la mancata rappresentazione della finestra del wc a piano terra, le difformità riscontrate al piano interrato e, da ultimo, la rappresentazione delle due porte finestre come finestre sono riconducibili a meri errori materiali, in quanto nella precedente planimetria catastale, del 24.11.1998, riconducibile alla precedente identificazione catastale del bene (m.n. 383 aggraffato 471 sub 9), le stesse risultano tutte correttamente rappresentate.

Non è possibile esprimersi nel merito della regolarità catastale del box auto in quanto la richiesta della relativa planimetria è stata chiusa con errore con la giustificazione "*planimetria non rilasciabile – planimetria non abbinata*". Al proposito, in data 28.07.2022, la scrivente esperto stimatore ha presentato istanza presso l'Agenzia del Territorio per avere chiarimenti nel merito della giustificazione addotta per il mancato invio. In data 01.08.2022 l'Agenzia ha risposto invitando a presentare necessaria istanza di rasterizzazione ad altro ufficio. Sarà cura della sottoscritta depositare una successiva integrazione al momento del ricevimento di quanto richiesto in pari data.



Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche. Si rileva che la quantità di materiale stipato al piano interrato non ha consentito di effettuare un rilievo puntuale. Non è stato inoltre possibile accedere al locale legnaia.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente perizia, è necessario predisporre l'apposito aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione mediante pratica DOCFA e l'eventuale presentazione di una planimetria catastale relativa al box auto qualora risultasse mancante, il cui costo complessivo indicativo si ritiene possa essere pari a **circa € 1.500,00**, oltre oneri fiscali, compresi gli oneri catastali e le spese tecniche. Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un **appartamento**, che si sviluppa ai piani terra e primo, con **cantina** e **legnaia** al piano interrato, con **box auto** e **corte** esclusivi e **terrazza**, facente parte di un fabbricato condominiale composto anche da altre unità immobiliari. L'abitazione è ubicata in Comune di Vicenza, in zona centrale, con ingresso pedonale esclusivo e ingresso carraio da Contrà Mure Porta Nova civ. 2 e civ. 6. L'ingresso carraio conduce alla corte esclusiva, gravata, però, da servitù di passaggio a favore dei proprietari degli altri box auto, come richiamato nell'atto di provenienza rep. 7787 del notaio dr.ssa Daniela Cupini in data 02.09.2005: *"PATTI: La corte ad ovest del fabbricato è gravata da servitù di passo a favore dei box auto a nord m.n. 686"*.

Il bene è costituito da:

- **al piano terra:** ingresso, guardaroba, atrio con vano scala verso il piano primo e corridoio con vano scala verso il piano interrato, disimpegno, wc e "studio". Esternamente è presente la corte da cui si accede al box auto di proprietà esclusiva;
- **al piano primo:** ballatoio, terrazza, corridoio, bagno, cucina, tre camere e due terrazzini;
- **al piano interrato:** cantina e legnaia.

Si accede all'**appartamento** attraverso un portoncino che reca al vano d'ingresso, che termina con un ripostiglio/guardaroba. Dal vano d'ingresso, salendo due gradini, si arriva all'atrio da cui si sviluppa una grande scala verso il piano primo. È altresì presente un disimpegno, da cui si accede a un wc con doccia e a uno "studio" con porta finestra e portoncino che conduce direttamente sulla pubblica via, chiuso al momento del sopralluogo.

Dalla scala nell'atrio si accede ad un ballatoio che conduce da un lato sull'ampia terrazza e dall'altro al corridoio con terrazzino. Sono altresì presenti un bagno con vasca e doccia, una cucina con dispensa e tre camere, tra cui una con terrazzino.

Al piano interrato, accessibile da un corridoio con vano scala posizionato al piano terra, sono presenti una cantina e una legnaia, cui si accede unicamente dalla corte.

Esternamente, a piano terra, con accesso dalla corte, è presente, tra gli altri, il box auto, con basculante motorizzato, di pertinenza esclusiva dell'appartamento.

I pavimenti dell'abitazione sono in parte in veneziana e in parte in palladiana, ad eccezione di quelli delle camere e del soggiorno, che sono in parquet rovere con posa a spina di pesce. La terrazza presenta pavimentazione in travertino. Le tinteggiature sono al civile. Sono presenti altresì alcune pareti affrescate.

I serramenti interni sono in legno, quelli esterni, in legno con vetrocamera, sono riparati da persiane in legno.

In generale le finiture dell'unità immobiliare paiono essere quelle originarie.

Le altezze rilevate sono di circa 3,15 m al piano primo, mentre al piano terra variano da un'altezza massima di circa 3,70 m a una minima di circa 3,55 m.

La caldaia esclusiva è posizionata in cucina ed è alimentata con gas metano. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori tubolari.

*corte**box auto*



ingresso



vano scala



disimpegno



wc



"studio"



terrazza



ballatoio



corridoio



camera



bagno



cucina



dispensa



camera



camera



corridoio



cantina



cantina



cantina

I beni in questione, nel loro complesso, sviluppano una **superficie commerciale** pari a circa **253,60 mq.**

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione normale**.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato fornito dall'esecutato. Il bene risulta essere in Classe Energetica "F".

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano essere occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita all'esecutato [REDACTED]), relativa al periodo informatizzato dal 01.02.1996 alla data del 21.06.2022, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Vicenza, in data 22.06.2022.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano**

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **06.09.2005** ai nn. **22711 RG/5370 RP** derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO* rep. 7788 del 02.09.2005 a firma del notaio dr.ssa Daniela Cupini.

A favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] e contro, tra gli altri,

[REDACTED].

Somma capitale: € 485.000,00

Somma iscritta: € 970.000,00

Durata: 30 anni

Beni colpiti: Comune di Vicenza, C.F. Fog. 3 m.n. 383 aggraffato con 471/20 e m.n. 686/3.

Sono presenti annotazioni:

ANNOTAZIONE presentata in data **30.03.2011** ai nn. **6181 RG/894 RP** – *CANCELLAZIONE TOTALE*.

- **ISCRIZIONE contro** in data **06.12.2007** ai nn. **31901 RG/8272 RP** derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO* rep. 81542 del 30.11.2007 a firma del notaio dr. Enrico Mele.

A favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] e contro, tra gli altri, [REDACTED].

Somma capitale: € 620.000,00

Somma iscritta: € 1.240.000,00

Durata: 30 anni

Beni colpiti: Comune di Vicenza, C.F. Fog. 3 m.n. 383 aggraffato con 471/20 e m.n. 686/3.

- **ISCRIZIONE contro** in data **29.03.2011** ai nn. **6003 RG/1273 RP** derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO* rep. 85225 del 16.03.2011 a firma del notaio dr. Enrico Mele.

A favore di [REDACTED] sede in [REDACTED] e contro [REDACTED].

Somma capitale: € 140.000,00

Somma iscritta: € 280.000,00

Durata: 20 anni

Beni colpiti: Comune di Vicenza, C.F. Fog. 3 m.n. 383 aggraffato con 471/20 e m.n. 686/3.

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **15.03.2022** ai nn. **5434 RG/3914 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 470/2022 del 02.02.2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza.

A favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED].

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Vicenza, C.F. Fog. 3 m.n. 383 aggraffato con 471/20 e m.n. 686/3.

4.7. Altri oneri: Non risultano

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Per quanto riguarda le informazioni relative a: spese ordinarie annue di gestione degli immobili, quote millesimali spettanti alle unità immobiliari, spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute alla data odierna, spese condominiali scadute ed insolute alla data odierna relative agli ultimi due anni ed eventuali contenziosi in corso, si rimane ancora in attesa di ricevere le informazioni da parte dell'amministratore condominiale, rag. [REDACTED].

Sarà cura della sottoscritta effettuare un successivo deposito integrativo al momento del ricevimento di quanto richiesto.

5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

A seguito del sopralluogo effettuato si è rilevato che nel bagno al piano primo lo scarico del bidet appariva essere intasato e che in alcune pareti e soffitti la pittura si presentava scrostata. In generale, l'appartamento necessita di manutenzione complessiva.



Nota: Quanto più sopra evidenziato è stato tenuto in considerazione nella determinazione del valore dei beni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

Il signor [redacted] risulta essere proprietario dell'intero in forza di atto di compravendita rep. 7787 del notaio dr.ssa Daniela Cupini in data 02.09.2005, trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 06.09.2005 ai nn. 22710 RG/14356 RP.

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo premettono:
 - che la società [redacted] è piena ed assoluta proprietaria delle porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato sito ne Comune di Vicenza Contrà Mure Porta Nova n. 2 [...];
 - che quanto in oggetto è pervenuto alla società [redacted] in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Rosella Manfrè di Vicenza in data 17.03.2005 rep. 2697, registrato a Vicenza il 23.03.2005 al n. 1348 serie 1T, trascritto a Vicenza il 06.04.2005 ai nn. 8430/5362;
 - che è stata presentata all'UTE di Vicenza denuncia di variazione catastale per variazione della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione in data 05.08.2005 n. 26591.1/2005 (protocollo n. VI0171012) relativamente al m.n. 383 graffato 471 sub 9 del Comune di Vicenza del foglio 3 del C.F. ora m.n. 383 graffato 471 sub 20 – oggetto del presente atto (appartamento) [...].
- Si dà atto che alle unità dedotte in contratto compete la proporzionale quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, il tutto come disposto dall'art. 1117 e seguenti C.C.

- Le parti dichiarano di essere a conoscenza dei patti indicati nell'atto di compravendita in data 13.07.1998 rep. 152068 notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi registrato il 27.07.1998 al n. 3055 atti pubblici, trascritto a Vicenza il 21.07.1998 ai nn. 13234/9467, che qui si riportano integralmente: ***"PATTI: La corte ad ovest del fabbricato è gravata da servitù di passo a favore dei box auto a nord m.n. 686. Ad identificare esattamente la conformazione del piano interrato si allega, previa disamina approvazione sottoscrizione delle parti e di me notaio, una planimetria dell'esistente"***.
- La parte venditrice dichiara e garantisce la piena regolarità degli immobili in contratto sotto il profilo delle norme urbanistiche ed edilizie, che gli stessi mai hanno dato luogo per tale titolo, né tuttora sono suscettibili di provvedimenti sanzionatori, ed in specie di irrogazione di sanzioni pecuniarie.
- La parte venditrice assicura e garantisce che non vi sono soggetti aventi diritto di prelazione all'acquisto degli immobili in oggetto e che gli stessi non sono locati a terzi.
- Ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 artt. 3 e 76, la società venditrice, [...] edotta e consapevole circa le conseguenze penali cui va incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, e comunque ammonita dal Notaio autenticante, dichiara:
 - che gli immobili oggetto del presente atto preesistevano alla data del 01.09.1967 nell'attuale struttura e consistenza;
 - che successivamente a tale data non sono state apportate modifiche che richiedessero il rilascio di provvedimenti autorizzativi;
 - che gli immobili in oggetto sono in genere liberamente commerciabili a sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistico edilizia.

6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

- Alla società [REDACTED] i beni pervennero per la quota di 1/1 in forza di **atto di compravendita** del notaio dr.ssa Rosella Manfrè in data 17.03.2005 **rep. 2697**, trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 06.04.2005 ai nn. 8430 RG/ 5362 RP.
- Alla società [REDACTED] i beni pervennero per la quota di 1/1 in forza di **verbale di assemblea straordinaria – mutamento di ragione sociale** del notaio dr. Domenico Pulejo in data 16.08.2002 **rep. 53650**, registrato a Vicenza.
- Alla società [REDACTED] i beni pervennero per la quota di 1/1 in forza di **atto di compravendita** del notaio dr. Gian Paolo Boschetti in data 13.07.1998

rep. 152068, registrato a Vicenza il 27.07.1998 al n. 3055 Atti Pubblici e trascritto presso la C.RR.II. di Vicenza il 21.07.1998 ai nn. 13234 RG/ 9467 RP.

- Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] i beni pervennero per **successione testamentaria** in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED], testamento olografo e codicilli in data 18.11.1991, 09.04.1994 e 20.11.1995 pubblicati con verbale in data 19.11.1996 rep. 122379 del notaio dr. Giuseppe Boschetti, registrato a Vicenza il 02.12.1996 al n. 3732/Pubblici e ivi trascritto il 13.03.1997 ai nn. 4436 RG/3255 RP – Voltura n. 13984/97 NCEU (denuncia di successione del 24.01.1997 n. 42 vol. 1073 Ufficio Registro di Vicenza) nonché successivo testamento olografo e codicillo in data 18.11.1991, pubblicato con verbale in data 17.01.1997 rep. 123728 del notaio dr. Giuseppe Boschetti, registrato a Vicenza il 24.01.1997 al n. 298/Pubblici.
- Al signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per titoli anteriori il ventennio.

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.

7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in “ZTO A1 – Centro Storico” (art. 36 delle Norme Tecniche) del Piano degli Interventi approvato del Comune di Vicenza.



8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, trasmessa tramite PEC in data 06.06.2022, il competente Ufficio Comunale ha trasmesso in data 09.06.2022 comunicazione nella quale si fa riferimento al fatto che, dalla verifica dei registri cartacei

e dell'archivio delle pratiche edilizie, non risultano agli atti procedimenti amministrativi relativi al bene in oggetto (v. All. 3).

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Non è possibile esprimersi in merito alla conformità urbanistico-edilizia del bene in questione poiché il Comune di Vicenza – Ufficio Edilizia Privata ha dichiarato che non risultano agli atti procedimenti amministrativi relativi a quest'ultimo (v. All. 3).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T246131 del 27.07.2022.

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

L'orientamento valutativo tiene conto dell'ubicazione dell'immobile e della presenza di due ingressi autonomi all'abitazione. Tuttavia, non si è tralasciato il fatto che lo stesso necessita di consistenti opere di manutenzione.

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, nomisma.it e uncreditsubitocasa.it. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto, il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

Quotazioni Comune di Vicenza:

Borsino Immobiliare

	Abitazioni in stabili di fascia media		
☆☆	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.343	Euro 1.704	Euro 2.065	

Giudice dr. Luca PRENDINI

Custode Giudiziario IVG

Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

20 di 23

Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza

VICENZA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
2 - centro versante ovest	1.800	2.750	750	1.050	23.000	47.000

Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CENTRALE STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2100	3200	L	9	13,5	L
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2000	L	6,1	8,4	L
Abitazioni civili	Scadente	700	950	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	1900	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1400	L			
Abitazioni di tipo economico	Scadente	400	650	L			
Box	NORMALE	1200	1500	L			

Nomisma**Banca dati dei valori immobiliari**

Comune selezionato: Vicenza

Zona selezionata: Centro

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Abitazioni signorili

Stato di manutenzione selezionato: Usato

Minimo	Medio	Massimo
1688.41	2064.03	2439.65

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 2° semestre 2021

Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali e dei rilievi effettuati sul posto, usando i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa). Si rileva, peraltro, che le misurazioni effettuate risentono dell'irregolarità dello spessore e dell'andamento delle murature. Per quanto riguarda il box auto, invece, si è assunto il valore della consistenza catastale in visura.

Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coff. Mercantili	Sup. Comm. mq
Piano terra	48,00	1,00	48,00
Piano primo	170,00	1,00	170,00
Terrazza	25,00	0,35	8,75
	7,00	0,10	0,70
Terrazzini	3,80	0,25	0,95
Piano interrato	67,00	0,20	13,40
Box auto	14,00	0,50	7,00
Corte esterna esclusiva	25,00	0,10	2,50
	115,00	0,02	2,30
TOTALE appartamento con accessori, box auto e corte esclusivi			253,60

VALUTAZIONE DI STIMA**Valutazioni delle superfici commerciali**

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Appartamento con accessori, box auto e corte esclusivi	253,60	1.350,00	342.360,00
VALORE DI MERCATO circa			342.360,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri di regolarizzazioni	€ 51.354,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 1.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 289.506,00**

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:

€ 290.000,00

Giudizio di vendibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

Forme di pubblicità: Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, Astalegale.net, P.V.P.

Torri di Quartesolo, 9 Agosto 2022

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon