

**TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata N. Gen. Rep. 170/2023

contro

RIUNITA ALLA

Esecuzione Forzata N. Gen. Rep. 259/2024

MARATHON SPV S.r.l.
contro
--- e ---

Giudice Dott. Luca Prendini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1



Perito stimatore incaricato: arch. Monica Berlato
iscritta all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al n. 784 sez. A/a
iscritta all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 438
con studio in Vicenza - Contrà Carpagnon, 11
arch.monicaberlato@gmail.com
monica.berlato@archiworldpec.it
t 0444 1450043

Giudice: dott. Luca Prendini
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza
Perito: arch. Monica Berlato

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. 170/2023 R.G. – --- contro ---, riunita alla Procedura Es. Imm. 259/2024 R.G. - MARATHON SPV S.r.l. contro --- e ---;

Giudice **Dott. Luca Prendini**;

Udienza ex. art. 569 c.p.c. ;

Esperto **arch. Monica Berlato**.

LOTTO 001

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

Tipologia bene (cfr pag. 3): unità a destinazione residenziale al primo piano con cantina al piano terra, in contesto condominiale;

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Vicenza (VI), via Niccolò de' Conti, 9;

Stato (cfr pag. 6): nel complesso mediocre;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 8): Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Vicenza (VI) foglio 60, mapp. **446** sub **2** cat. A/3, catastalmente intestati a: --- nato a Vicenza (VI) il 04/10/1972 C.F.: ---, Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con ---, e a --- nata a Vicenza (VI) il 29/10/1970, C.F.: ---, Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con ---;

Differenze rispetto ai pignoramenti (cfr pag. 10): non risultano differenze;

Situazione urbanistico/edilizia e catastale (cfr pagg. 9/11): risultano difformità, si veda quanto esposto in relazione;

Valore di stima (cfr pag. 16): € 67.600,00 al netto di adeguamenti e decurtazioni;

Titolo esecutivo:

- Decreto di omologa n. cron. 6900/15 relativo alla Causa RG 10138/2014 di separazione consensuale della sig.ra --- e del sig. ---, munito di formula esecutiva in data 1/2/2023 e notificato unitamente all'atto di precetto il 14/3/2023;

- Decreto ingiuntivo n. 1507/2022 emesso in data 5/8/2022 - R.G. n. 4099/2022 per Ipoteca Giudiziale a favore di MARATHON SPV S.r.l. contro -- e ---;

Occupazione (cfr pag. 13): in occasione del sopralluogo effettuato in data 21.11.2024 l' immobile è risultato libero;

APE: classe energetica **G**;

Problemi: nessuno in particolare, si veda ad ogni modo quanto esposto in relazione.

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale attuale;
3. Visure catastali storiche;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali;
6. Copia atto di compravendita;
7. Note ispezioni ipotecarie effettuate e risultanze Agenzia Entrate;
8. Titoli edilizi reperiti;
9. Documentazione anagrafica e di stato civile;
10. Rapporto valutazione dei beni - metodo M.C.A.;
11. A.P.E.;
12. Attestazione di trasmissione alle Parti.

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 9.8.2023;

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

Veniva effettuato un primo sopralluogo con il Custode I.V.G., in data 6.10.2023;

Venivano effettuate richieste e conseguenti ricerche dagli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Vicenza, richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza ed incontri con i Tecnici Comunali al fine di reperire la vetusta documentazione, 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 per ricerca di eventuali contratti di locazione, reperimento atto di compravendita.

In data 30.7.2024 il G.E. disponeva la riunione del procedimento R.G.E. n. 259/2024 al procedimento R.G.E. n. 170/2023. La scrivente prestava giuramento ed accettava l'incarico di perito estimatore nella procedura in epigrafe, in data 9.8.2024. Venivano quindi effettuati aggiornamenti delle visure e delle ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Vicenza, oltre che delle regolarizzazioni, ed un ulteriore sopralluogo con il Custode I.V.G. in data 21.11.2024.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Trattasi di **Lotto n. 1** composto della quota di 1/1 indiviso di unità a destinazione residenziale con cantina in contesto condominiale in Comune di Vicenza (VI), via Niccolò dé Conti civ. 9.

Diritto

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Vicenza (VI) foglio 60, mapp. **446** sub **2** cat. A/3 catastalmente intestati a:

--- nato a Vicenza (VI) il 04/10/1972 C.F---, Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con ---, e a --- nata a Vicenza (VI) il 29/10/1970, C.F.: ---, Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con ---.

- Confini del mapp. 446 sub 2, piano primo, in senso N.E.S.O.: muro perimetrale su tre lati, A.U.I., vano ascensore e vano scale comuni, salvo più precisi e aggiornati;

- Confini del mapp. 446 sub 2, piano terra, in senso N.E.S.O.: muro perimetrale su

mapp. 1100, A.U.I., corridoio comune, A.U.I., salvo più precisi e aggiornati;



Viste esterne dell' immobile condominiale



Viste esterne dell' immobile condominiale

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Individuazione e descrizione

Lotto composto dalla quota di 1/1 di unità a destinazione residenziale con cantina, in ampio contesto condominiale, in Comune di Vicenza (VI), via Niccolò dé Conti, 9. L'

Giudice: dott. Luca Prendini
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza
Perito: arch. Monica Berlato

immobile ha accesso dalla pubblica via e successivamente, dato quanto potuto osservare nell' estratto di mappa, da porzione del mapp. 1100, catastalmente censito in qualità di "incolto sterile" e tuttora intestato ad A.T.E.R. Nell' atto di compravendita del compendio in oggetto non risulta alcun riferimento in merito al suddetto mappale, che deve essere necessariamente attraversato per accedere all' immobile condominiale.

L' immobile è compreso nel quartiere del Villaggio del Sole, con diverse attività commerciali, scuole e la chiesa parrocchiale poste a breve distanza.

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

Il centro cittadino dista circa 2,5 km, circa 3,5 km la stazione ferroviaria di Vicenza, circa 4,5 km il casello autostradale A4.



Vista della zona nella quale è posto l' immobile, dei servizi e delle attività ubicati nelle vicinanze

Dimensioni significative

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive (dedotte dagli elaborati grafici reperiti e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione):

- unità abitativa al primo piano: circa mq 137, con altezza interna di circa 2,85 ml;
- terrazze: circa mq 23;
- cantina al piano terra: circa mq 14, con altezza interna di circa ml 2,20.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Unità abitativa	Sup. reale lorda	137,00	1,00	98,00
Terrazze	Sup. reale lorda	23,0	0,33	7,59
Cantina	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
Totale				151,59

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

Descrizione analitica

Il complesso condominiale nel quale è posto il compendio in oggetto è stato edificato indicativamente alla fine degli anni '50 nell'ambito della costruzione di gruppi di alloggi per l'edilizia popolare ad opera dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Vicenza. Ha pianta rettangolare e si sviluppa su sei piani fuori terra. Le strutture in elevazione sono a telaio in c.a. e i solai in laterizio armato, murature in laterizio.

L'immobile si presenta esternamente completamente intonacato e tinteggiato, con portoncino di accesso in alluminio e vetro, preceduto da una breve rampa di scale. Scale condominiali con pavimentazione in marmo. L'immobile è dotato di ascensore ma, da quanto comunicato in sede di primo sopralluogo, non utilizzabile dalla comproprietaria, precedente occupante dell'unità in oggetto.

L'accesso all'unità avviene dal civico 9, successivamente da una rampa di scale condominiali e dal pianerottolo sul quale prospettano due unità abitative. L'unità in oggetto è individuata con l'interno 1.

Questa si compone quindi di un lungo corridoio di distribuzione centrale, cucina, soggiorno, quattro camere, un vano suddiviso in bagno, lavanderia e w.c., e tre terrazze.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, controvetri esterni in alluminio/ferro, tapparelle in legno, porte interne in legno, una porta a soffietto in materiale plastico, portoncino d'ingresso non blindato. I pavimenti sono del tipo alla palladina nella zona giorno, in parquet nelle camere. Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate, porzione della zona servizi e della cucina presentano rivestimenti in piastrelle in materiale ceramico. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale ubicata in cucina, e dotato di vetusti radiatori in ghisa. Diverse le tubazioni a vista. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia. Risultava un vetusto citofono a muro, che in occasione del secondo sopralluogo è apparso essere stato divelto dalla propria sede. Non è presente impianto di condizionamento.

La cantina al piano terra, finestrata, è composta da un unico vano con accesso dal corridoio condominiale, e vi è stata osservata la presenza di una tubazione a soffitto.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dei vetusti impianti osservati che dovranno essere tutti 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.

Stato di conservazione e necessità di interventi di manutenzione urgenti

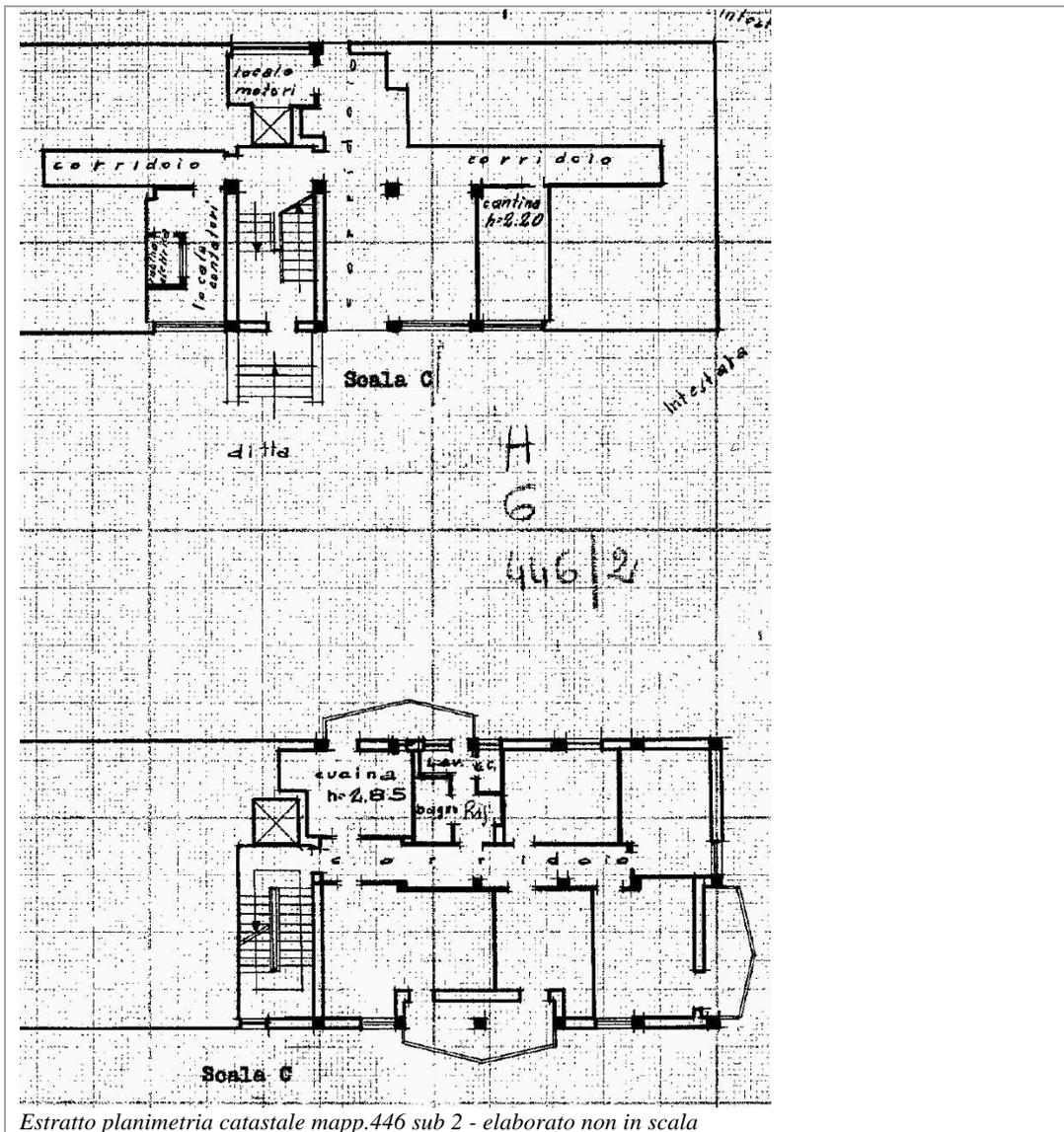
Dato quanto potuto osservare l'immobile in oggetto, allo stato attuale non abitato, si presenta in mediocri condizioni di conservazione. Sono state infatti osservate diffuse zone con scrostature, macchie e tracce di umidità. Sia nell'appartamento che nella cantina sono state osservate alcune fessurazioni con modesti distacchi di intonaco. Appare divelto l'apparecchio citofonico, alcune porte si presentano danneggiate.

Tutte le finiture dell'appartamento, nel complesso assai vetuste e di modesto livello, non risultano essere state oggetto di recenti interventi di manutenzione.

Tenuto pertanto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di conservazione, sono da prevedere opere complessive di manutenzione per vetustà, mancata manutenzione ed adeguamenti normativi, con verifica generale del corretto funzionamento degli impianti e della loro rispondenza alle vigenti normative.

Certificazione energetica:

Classe energetica **G** (all.to 11).



Viste interne dell' appartamento: corridoio e soggiorno

Giudice: dott. Luca Prendini
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza
Perito: arch. Monica Berlato



Viste interne dell' appartamento: ingresso, corridoio e particolare di una porta danneggiata



Viste interne dell' appartamento: due camere e vano servizi



Vista tubazione a vista di un termosifone dell' appartamento; Viste della cantina (queste ultime immagini fotografiche del 2023)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F. in Comune di Vicenza (VI), foglio 60, catastalmente intestati a: --- nato a Vicenza (VI) il 04/10/1972 C.F.: --
-, Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con ---, e a --- nata a Vicenza (VI) il

Giudice: dott. Luca Prendini
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza
Perito: arch. Monica Berlato

29/10/1970, C.F.: ---, Proprieta' 1/1 in regime di comunione dei beni con ---:
- mapp. **446** sub **2** cat. A/3, classe 5, consistenza 8,0 vani, superficie cat.: 143 mq,
totale escluse aree scoperte: 137 mq, rendita € 619,75, via C. Colombo, 68, piani T-1.

Variazioni storiche

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

mapp. 446 sub 2:

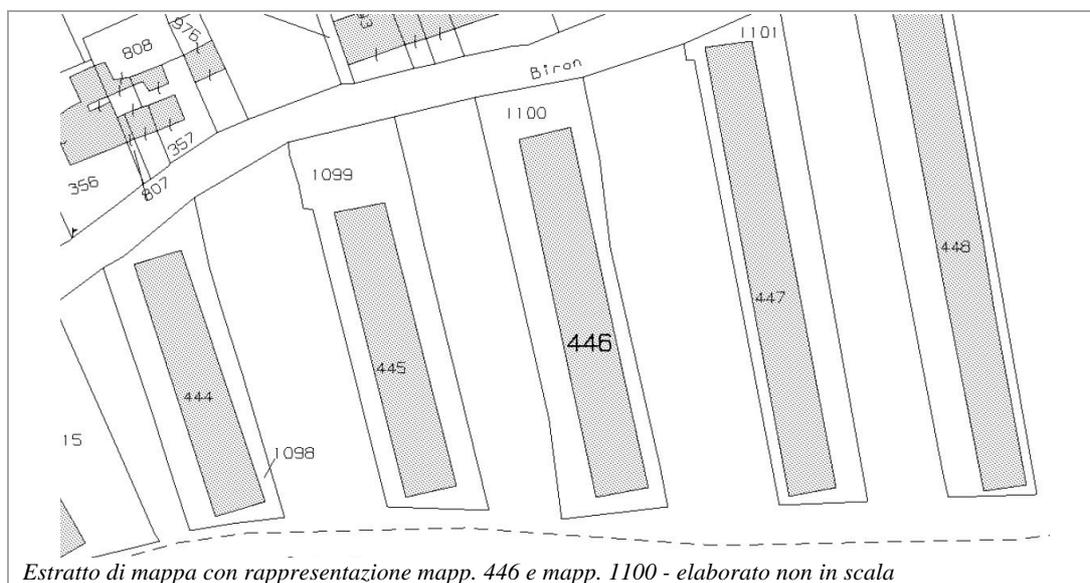
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 28/01/2013 Pratica n. VI0031029 in atti dal 28/01/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 22434.1/2013);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Presente all' Impianto meccanografico del 30/06/1987.

mapp. 446 catasto terreni:

- l' unità è identificata in qualità di Ente Urbano della superficie catastale di 704 mq, presente all' Impianto meccanografico del 31/12/1975;

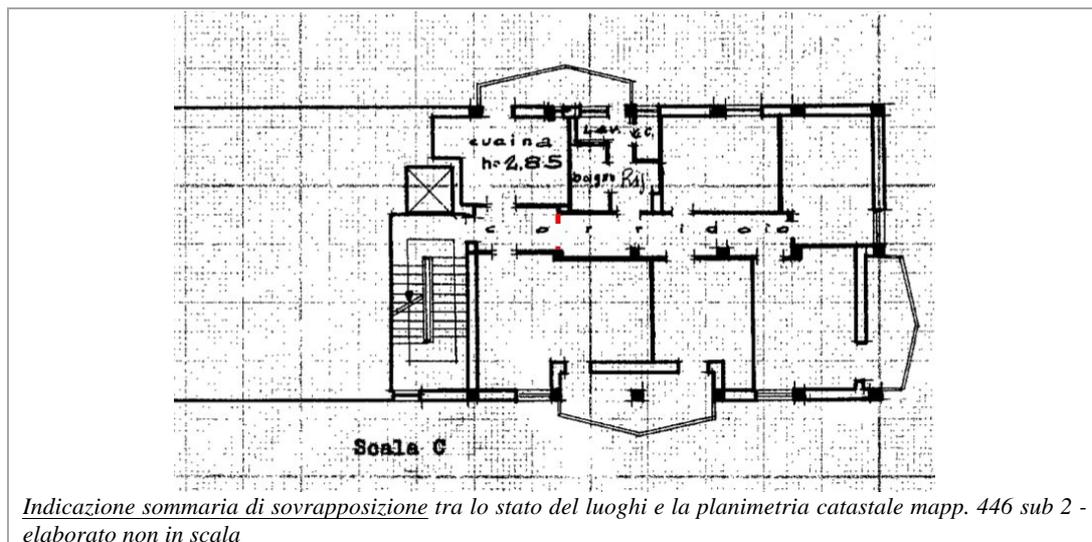
mapp. 1100 catasto terreni:

- l' unità è identificata in qualità di incolto sterile, della superficie catastale di 899 mq, attualmente intestata ad A.T.E.R. - sede in VICENZA e, **dato quanto potuto osservare nella mappa catastale reperita in banca dati Sister tale terreno circonda l' intero mappale 446;**
- Frazionamento in atti dal 05/03/1986 (n. 7274);
- Variazione d' ufficio in atti dal 05/03/1986 (n. 1084);
- Presente all' Impianto meccanografico del 31/12/1975.



Giudizio di regolarità

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale reperita presso la banca dati Sister non sono state osservate sostanziali difformità, se non la presenza di un modesto divisorio nel corridoio. In visura catastale risulta erroneamente riportato l' indirizzo dell' immobile. Regolarizzabili con: correzione della planimetria catastale e dei dati in visura, 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 dai pignoramenti che riguardano in compendio in oggetto corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data dei pignoramenti stessi.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

- A --- nato a Vicenza (VI) il 04/10/1972 e a --- nata a Vicenza (VI) il 29/10/1970, per la proprietà di 1/1, l'immobile di cui alla presente procedura è pervenuto in forza di atto di compravendita in data 10/6/1998, rep. 65858 Notaio Enrico Mele, trascritto il 1/7/1998 ai nn.ri 11720/8392, da --- nata a Milano (MI) il 22/04/1938, --- nato a Vicenza (VI) il 01/08/1951 e da --- nato a Vicenza (VI) il 01/08/1951, per la quota di 1/3 ciascuno.

NOTA: Nel suddetto atto la parte venditrice precisa che in data 9/4/1998 ha avuto luogo l'estinzione del diritto di prelazione spettante all' A.T.E.R. di Vicenza, mediante pagamento del relativo diritto (si veda atto di compravendita all.to 6).

Nel suddetto atto non viene fatta menzione del mapp. 1100, attraverso il quale si accede all'immobile, attualmente in proprietà di A.T.E.R.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

- A --- nata a Milano (MI) il 22/04/1938, --- nato a Vicenza (VI) il 01/08/1951 e a --- nato a Vicenza (VI) il 01/08/1951, per la quota di 2/9 ciascuno la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta in forza di successione legittima in morte di --- deceduto il 20/3/1994, denuncia registrata in data 3/6/1994 al n. 71 vol. 1023, trascritta il 22/9/1999 ai nn.ri 4392/3150;

- A --- nata a Milano (MI) il 22/04/1938, --- nato a Vicenza (VI) il 01/08/1951 e a --- nato a Vicenza (VI) il 01/08/1951, per la quota di 2/9 ciascuno la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta in forza di successione legittima in morte di --- deceduta il 20/1/1997, denuncia registrata in data 16/9/1997 al n. 32 vol. 1082, trascritta il 28/5/1999 ai nn.ri 12696/8869.

NOTA: non state reperate le trascrizioni di accettazione di eredità in favore dei suddetti precedenti proprietari.

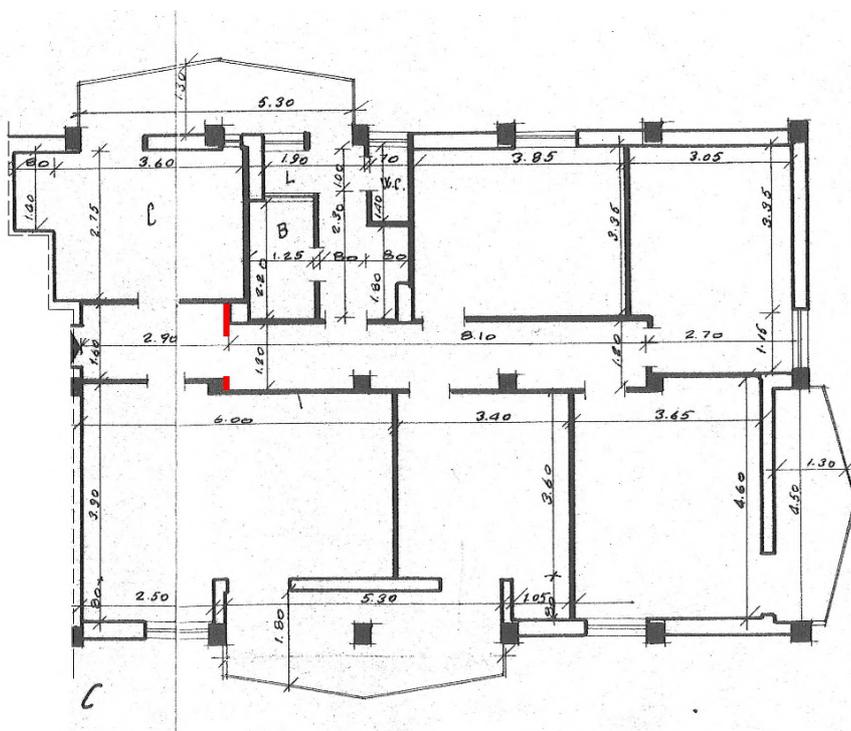
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli edilizi e abitabilità

Da una ricerca effettuata dai Tecnici Comunali presso l' archivio dell' Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, l' immobile è risultato parte di un esteso intervento urbanistico per il ricavo di alloggi di edilizia popolare, realizzato da I.N.A. CASA ed amministrato da I.A.C.P. di Vicenza, che ha interessato una considerevole parte del quartiere del Villaggio del Sole. La documentazione tecnica relativa a tale macro-intervento è stata archiviata senza una collocazione che possa consentire l' individuazione dei titoli e delle certificazioni dei singoli interventi. Pertanto, tra la vetusta e non catalogata documentazione reperita dai Tecnici presso l' Archivio comunale, è stato possibile alla scrivente rintracciare la seguente documentazione:

- Autorizzazione n. 3286 PG – 504 RP in data 4/3/1957 per costruire n. 4 fabbricati ad uso abitazioni in Vicenza, intestata a Istituto Autonomo per le Case Popolari di Vicenza;
- Nulla osta al rilascio della dichiarazione di agibilità, fabbricato tipo A7, cantiere 13531, in data 4/2/1961. Non è stato reperito il certificato di agibilità, data la totale assenza di catalogazione della documentazione.

Indicazione sommaria di sovrapposizione, con indicazione delle principali difformità che si sono potute osservare tra lo stato dei luoghi e l' elaborato grafico di progetto di cui alla pratica edilizia in data 4/3/1957: appartamento 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 vetusti elaborati grafici cartacei redatti a mano, e fotocopiati. 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 – elaborati non in scala

Giudizio di conformità urbanistico/edilizia

Da un confronto visivo sul posto e l'elaborato grafico di cui al cantiere n. 13531, scala C, primo piano, sono state osservate difformità di alcune misurazioni, apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previsti, e la realizzazione del modesto tramezzo a divisione del corridoio centrale. Regolarizzabile con: presentazione di pratica edilizia in sanatoria a cura degli aventi titolo (previa verifica degli specifici vincoli e normative di zona) 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 € 5.000,00 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 29/9/2023, 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 del 15% per adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Domande giudiziali:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza in data 5/8/2022 rep. 1507, a favore di MARATHON SPV S.r.l. contro --- nata a Vicenza (VI) il 29/10/1970 e --- nato a Vicenza (VI) il 04/10/1972, iscritta in data 23/10/2023 ai nn.ri 23376/3372.

Nota: risulta precedente ipoteca giudiziale iscritta in data 7/9/2023 contro il solo sig. ---, rettificata poichè è stata erroneamente omessa la sig.ra ---, proprietaria dell'immobile in comunione legale con --- (si veda all.to 7, ispezione ipotecaria e nota di iscrizione).

Atti di asservimento urbanistici: non si è conoscenza della trascrizione di tali oneri;

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

- In data 26/3/2015 veniva emesso il decreto di omologa n. cron. 6900/15 relativo alla causa RG 10138/2014 di separazione consensuale tra --- e ---, con il quale veniva disposto che "la casa coniugale sita a Vicenza, via Dé Conti 9, int. 1, verrà assegnata in via esclusiva a ---".

Non è stata reperita dalla scrivente trascrizione del succitato decreto.

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 giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza in data 5/8/2022, rep. 1507, a favore di MARATHON SPV S.r.l. contro --- nato a Vicenza (VI) il 04/10/1972, trascritta in data 7/9/2023 ai nn.ri 20016/2838.

In ulteriori informazioni, sez. D, è indicato: SI ESONERA IL CONSERVATORE DEL SPI DI COMPETENZA DA OGNI RESPONSABILITA' INERENTE L'IMPORTO CAPITALE E TOTALE INDICATI NELLA PRESENTE ISCRIZIONE.

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza in data 5/8/2022, rep. 1507, a favore di MARATHON SPV S.r.l. contro --- nata a Vicenza (VI) il 29/10/1970 e --- nato a Vicenza (VI) il 04/10/1972, trascritta in data 23/10/2023 ai nn.ri 23376/3372.

In ulteriori informazioni, sez. D, è indicato: LA SEGUENTE NOTA E' IN RETTIFICA ALL'IPOTECA GIUDIZIALE NN. 20016/2838 DEL 07/09/2023 POICHE' ERRONEAMENTE E' STATA OMESSA LA SIGNORA MOSELE STEFANIA, PROPRIETARIA DELL'IMMOBILE IN COMUNIONE LEGALE CON MANZON FEDERICO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEL SPI DI COMPETENZA DA OGNI RESPONSABILITA' INERENTE L'IMPORTO CAPITALE E TOTALE INDICATI NELLA PRESENTE ISCRIZIONE.

Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 17/4/2023 rep. 266/2023 a favore di --- nata a Vicenza (VI) il 29/10/1970 contro --- nato a Vicenza (VI) il 04/10/1972, trascritto in data 10/5/2023, ai nn.ri 10258/7429, relativamente alla quota di 1/2 del mapp. 446 sub 2, fg. 60 in Comune di Vicenza.

- Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 6/6/2024 rep. 3514 a favore di MARATHON SPV S.r.l. contro --- nata a Vicenza (VI) il 29/10/1970 e --- nato a Vicenza (VI) il 04/10/1972, trascritto in data 26/6/2024, ai nn.ri 13930/10250, relativamente alla quota di 1/1 del mapp. 446 sub 2, fg. 60 in Comune di Vicenza.

In ulteriori informazioni, sez. D, è indicato: LA HOST ITALIA SRL NON IN PROPRIO MA QUALE MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA (GI SECURITISATION SERVICE SPA), A SUA VOLTA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA DELLA MARATHON SPV SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 03/06.05.2024 ATTO DI PRECETTO, CON L' INTIMAZIONE DEL PAGAMENTO DELLA SOMMA DI € 58.393,45 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L' ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

VERIFICARE SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni 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 nella relazione che precede.

SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Dato quanto comunicato in sede di sopralluogo la comproprietaria, precedente occupante dell' unità in oggetto, pagava circa 10,00 €/mese per la luce scale. Non è stato comunicato il nominativo di un Amministratore Condominiale.

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 10.

Valore di mercato attribuito:

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell' intero compendio oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato pari a: € 86.600,00

Nota: come in precedenza esposto non è stata reperita la trascrizione del decreto di omologa in data 26/3/2015 di separazione consensuale tra --- e ---, con il quale veniva disposto che “la casa coniugale sita a Vicenza, via Dé Conti 9, int. 1, verrà assegnata in via esclusiva a ---”.

Non risultando trascritto tale decreto, questo potrà essere opposto alla presente procedura nel limite dei nove anni. Pertanto, date le tempistiche di svolgimento della procedura esecutiva, non si ritiene che il diritto di cui al suddetto decreto possa gravare sulla procedura stessa.

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, eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate, ed eventuali spese per regolarizzazione con riferimento all' area che attualmente circonda l' intero fabbricato condominiale, mapp. 1100: € 12.990,00
- Spese per regolarizzazione edilizia e catastale, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa: € 6.000,00

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:

€ 67.610,00

arrotondato a:

€ **67.600,00**

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 e di sicurezza degli impianti. Né è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell' area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né dei confini. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

COMODA DIVISIBILITA'

Il presente lotto non risulta comodamente divisibile.

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

Si veda documentazione anagrafica e di stato civile allegata (all.to 9), rilasciata dall' Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Vicenza.

Problemi particolari, informazioni utili, criticità:

Nessuna problematica particolare, si veda quanto indicato nella relazione che precede.

In fede

Il perito stimatore:
arch. Monica Berlato



Vicenza, 4 dicembre 2024

Giudice: dott. Luca Prendini
Custode: Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza
Perito: arch. Monica Berlato