TRIBUNALE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

********** ****** ****** *** ********* ********* (c.f. **********) quota 1/1

R.G.E. 44/19

Giudice: Dott.ssa NITTI MARIALUISA

Custode: DVD -Delta Vendite Delegate – Delegato Dott.ssa Raffaella Zanini

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c. come modificato per effetto del D.L. 83/2015)

del 23/12/2019

ASTAlegale.net

Trattasi di un complesso edilizio nel comune di Vicenza (VI) composto da:

A- Struttura ricettiva a destinazione d'uso albergo/ristorante denominata "Albergo Adele" composta da n° 2 corpi edilizi rispettivamente di 3 e 6 piani fuori terra e locali magazzino al livello interrato.

B- Fabbricato ad uso residenziale adiacente all'albergo composto da n° 6 unità abitative su 3 piani fuori terra.

Indirizzo:

A- Vicenza (VI), Via Medici n° 36 piani S1-T-1-2-3-4-5.

B- Vicenza (VI), Via Medici n° 40 piano T e n° 42 piani T-1-2.

Esperto incaricato: Arch. Elisabetta Mioni
Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013
Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1796
C.F. MNILBT81P44E864Y
Con studio in Vicenza (VI) Borgo S. Lucia, 86 - 36100
fax: 0444 928658 - Tel. 349 4102032
Email: elisabetta@mioni.eu PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 44/19 **R.G.,**

********** ****** ****** *** ********* ********* **(c.f. **********) quota 1/1**

Diritto: piena proprietà

Bene: Trattasi di un complesso edilizio nel comune di Vicenza (VI) composto da:

Struttura ricettiva a destinazione d'uso albergo/ristorante denominata composta da n° 2 corpi edilizi rispettivamente di 3 e 6 piani fuori terra e locali magazzino al livello interrato.

B- Fabbricato ad uso residenziale adiacente all'albergo composto da n° 6 unità abitative su 3 piani fuori terra.

Ubicazione: Indirizzo:

Vicenza (VI), Via Medici n° 36 piani S1-T-1-2-3-4-5.

B- Vicenza (VI), Via Medici n° 40 piano T e n° 42 piani T-1-2.

Stato: A- stato di conservazione mediocre; B- stato di conservazione grezzo

ASTAlegale.net

Gli immobili di cui alla lettera A:

L'Albergo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, confina a Nord con corte comune e A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 (al piano terra), Part. 92 Sub 4 (al piano primo), Part. 92 Sub 5 (al piano secondo), ad Est e Sud con A.U.I. e ad Ovest affaccia su Via Medici.

Gli immobili di cui alla lettera B:

L'Abitazione **N. 1** al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, confina a Nord con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 2, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, ad Est con corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 2** al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 2, confina a Nord con A.U.I. ad uso di sottoportico di passaggio comune ai mm.nn. 1854, 202 e 92 del Foglio 73, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, ad Est con corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 3** al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 3, confina a Nord con A.U.I. sottoportico di passaggio comune ai mm.nn. 1854, 202 e

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

92 del Foglio 73, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 4, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 4** al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 4, confina a Nord con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 3, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 5** al piano secondo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 5, confina a Nord con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 6, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 6** al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 6, confina a Nord con A.U.I., a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 5, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

ASTAlegale.net

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE:
ALBERGO D/2 censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 36 Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, piani S1-T-1-2-3-4-5, categoria D/2, rendita 56.700.000 €.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALECOMPOSTO DA:
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **N. 1** A/3 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 40 Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 93, escluse aree scoperte mq 93, rendita 309,87 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 2** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 2, piano T, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 44, escluse aree scoperte mq 44, rendita 130,15 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 3** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 3, piano T *(realmente presente al piano 1),* categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 65, escluse aree scoperte mq 65, rendita 195,22 €. *vedasi note in perizia

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 4** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 4, piano 1, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 90, escluse aree scoperte mq 90, rendita 296,96 €.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 5** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 5 piano 2, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, rendita 296,96 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 6** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 6 piano 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 63, escluse aree scoperte mq 63, rendita 202,45 €.

Differenze rispetto al pignoramento: Il fabbricato Foglio 73 mapp. 92 graff. 94 insiste sul terreno censito al Catasto Terreni F. 73 mapp. 201 non oggetto di pignoramento che si intende implicitamente oggetto di stima in quanto interessato dalla costruzione ai mapp. 92 graff. 94.

Irregolarità/abusi: Sì, difformità catastali ed edilizie
Valore di mercato più probabile: €. 874.298,00

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 745.000,00

Vendibilità: media

Motivo: vicinanza al centro storico, all'Ospedale Civile di Vicenza e ai servizi, parcheggi a pagamento nelle vicinanze e buon collegamento ai mezzi pubblici, tuttavia l'impegno economico notevole potrebbe ridurre le proposte di acquisto.

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione:

A: libero da persone e contratti, occupato da cose.

B: libero da persone e contratti, occupato da cose.

Titolo di occupazione: compravendita e atto di conferimento in società

Oneri: Nessuno

Varie: nulla da segnalare

APE:

A: Classe energetica B

B: n. 1 classe energetica F, n. 2 classe energetica G, n. 3 classe energetica F, n. 4 classe energetica F, n. 5 classe energetica G, n. 6 classe energetica G.

QUESITO

Il giorno 14/05/2019 la sottoscritta Arch. Elisabetta Mioni ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente 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

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

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".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 06/09/2019 a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutati e ai legali, è stato effettuato il primo sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva. Il secondo accesso è avvenuto il giorno 01/10/2019, durante questo sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare sono stati notificati a ********** ****** ****** *** ********* ********* (c.f. **********) il giorno 15/01/2019, atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 23/01/2019. L'iscrizione a ruolo è stata registrata dalla cancelleria il 31/01/2019 e l'atto di precetto notificato il 06/12/2018. Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto, dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione con attestazione di conformità datate 31/01/2019.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza il giorno 24/01/2019 ai nn. R.G. 1764 R.P. 1195 contro ********** ****** ****** *** ********* ********* (c.f. **********).

L'Istanza di Vendita è stata depositata in data 25/02/2019.

Il deposito della documentazione ipocatastale è datata 23/04/2019.

L'oggetto di pignoramento comprende la piena proprietà dei seguenti beni:

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE:

ALBERGO D/2 denominato "Albergo Adele" composto da n° 2 corpi edilizi rispettivamente di 3 e 6 piani fuori terra e locali magazzino al livello interrato, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 36, censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, piani S1-T-1-2-3-4-5.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **N. 1** A/3 al piano terra, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 40, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, piano T.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 2** A/4 al piano terra, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 42, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 2, piano T.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 3** A/ al piano primo, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 42, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 3, piano T *(realmente presente al piano 1)*. *vedasi note in perizia

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 4** A/4 al piano primo, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 42, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 4, piano 1.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 5** A/4 al piano secondo, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 42, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 5 piano 2.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 6** A/4 al piano secondo, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 42, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 6 piano 2.

Diritti:

Tutti i beni indicati al precedente paragrafo risultano di proprietà in quota **1/1** a ********** ****** ****** *** ********* ********* (c.f. **********).

Bene ed ubicazione:

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE:

ALBERGO D/2 denominato "Albergo Adele" composto da n° 2 corpi edilizi rispettivamente di 3 e 6 piani fuori terra, tra loro collegati al piano terra e al piano primo, più locali magazzino al livello interrato, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 36, censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, piani S1-T-1-2-3-4-5.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **N. 1** A/3 al piano terra, di mq 93 catastali, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 40, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, piano T.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 2** A/4 al piano terra, di mq 44 catastali, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 42, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 2, piano T.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 3** A/ al piano primo, di mq 65 catastali, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 42, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 3, piano T *(realmente presente al piano 1)*.

Si segnala che in visura l'immobile risulta erroneamente censito al piano terra, mentre l'immobile è situato al piano primo.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 4** A/4 al piano primo, di mq 90 catastali, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 42, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 4, piano 1.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 5** A/4 al piano secondo, di mq 102 catastali, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 42, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 5 piano 2.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 6** A/4 al piano secondo, di mq 63 catastali, sito nel comune di Vicenza (VI) in Via Medici n° 42, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 6 piano 2.

Confini:

Gli immobili di cui alla lettera A:

L'Albergo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, confina a Nord con corte comune e A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 (al piano terra), Part. 92 Sub 4 (al piano primo), Part. 92 Sub 5 (al piano secondo), ad Est e Sud con A.U.I. e ad Ovest affaccia su Via Medici.

Gli immobili di cui alla lettera B:

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

L'Abitazione **N. 1** al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, confina a Nord con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 2, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, ad Est con corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 2** al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 2, confina a Nord con A.U.I. ad uso di sottoportico di passaggio comune ai mm.nn. 1854, 202 e 92 del Foglio 73, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, ad Est con corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 3** al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 3, confina a Nord con A.U.I. sottoportico di passaggio comune ai mm.nn. 1854, 202 e 92 del Foglio 73, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 4, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 4** al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 4, confina a Nord con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 3, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 5** al piano secondo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 5, confina a Nord con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 6, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 6** al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 6, confina a Nord con A.U.I., a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 5, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

Lotti:

Visto lo stato dei luoghi non si procede alla formazione di lotti di vendita.

Ubicazione:

Si riportano nel seguito le immagini da satellite della zona con l'indicazione dei beni in esame (fonte **www.google.it/maps/**) e la sovrapposizione con la mappa SOGEI.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

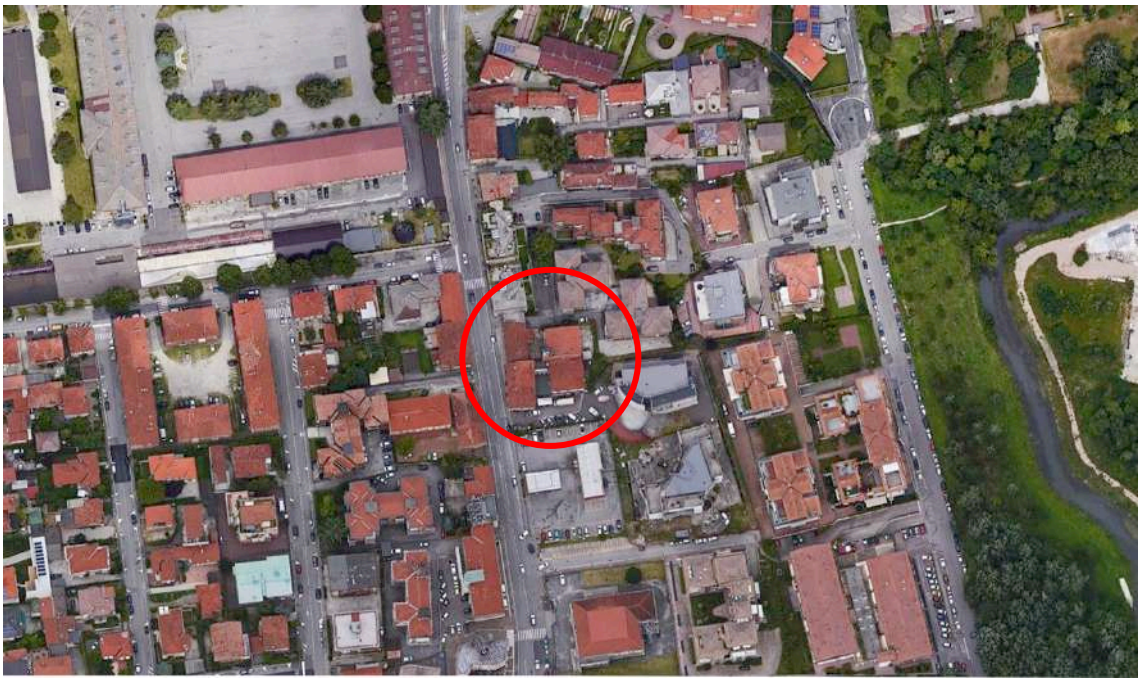


Figura 1. Foto satellitare

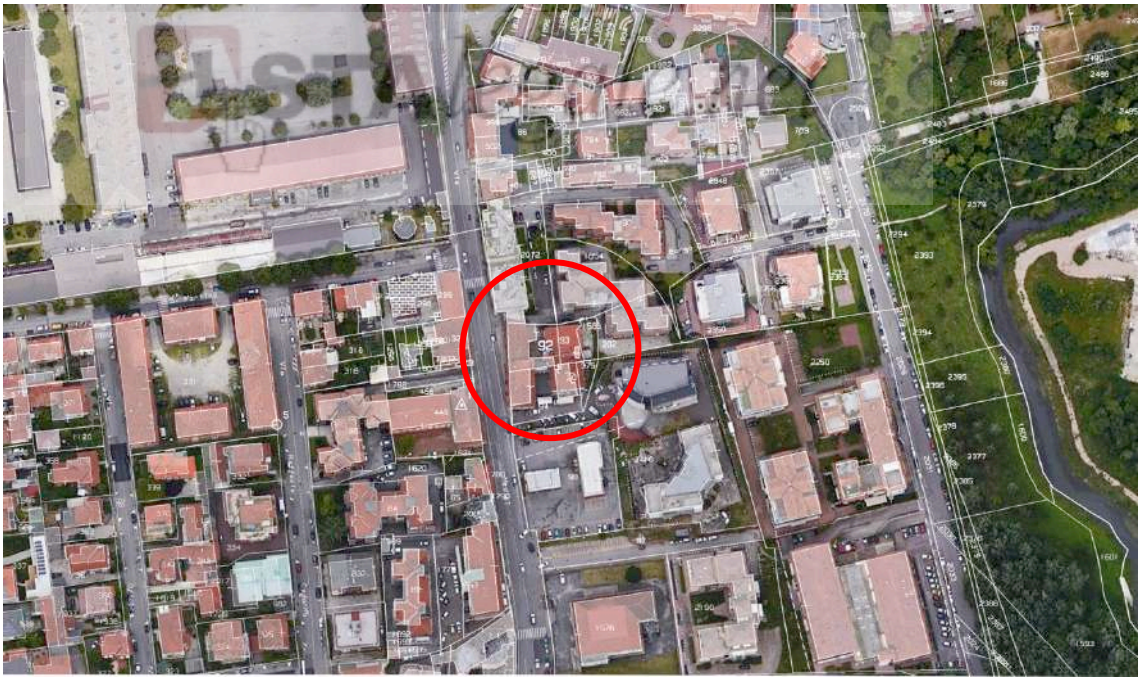


Figura 2. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

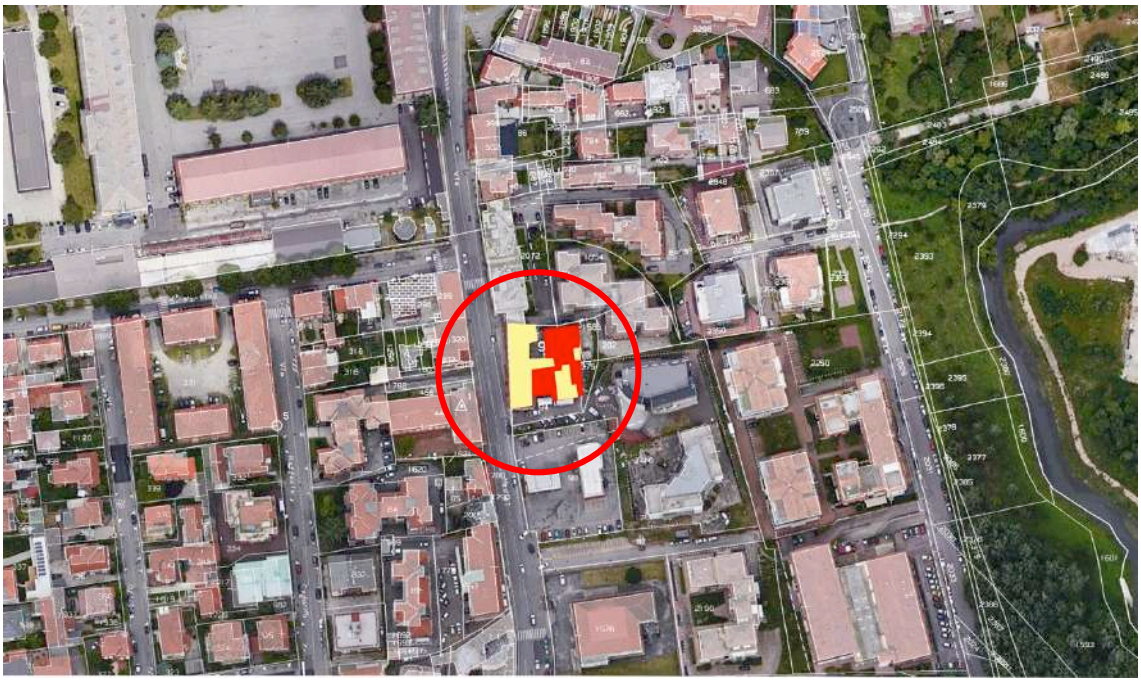


Figura 3. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI
- difformità sagoma immobile -

rappresentazione immobile in mappa sogei

reale sagoma immobile

ASTAlegale.net

LOTTO UNICO- ALBERGO E FABBRICATO RESIDENZIALE

Piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di un complesso edilizio sito nel comune di Vicenza (VI) composto da una struttura ricettiva a destinazione d'uso albero/ristorante denominata "Albergo Adele", sito in Via Medici n° 36 e da un fabbricato adiacente all'albergo ad uso residenziale, sito in Via Medici n° 40-42.

Il complesso si trova in una zona residenziale in prossimità al centro storico di Vicenza (VI) con orientamento a Nord, trattasi di una zona a traffico sostenuto con parcheggi e un buon collegamento ai mezzi pubblici, dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria quali locali commerciali, ipermercati, bar, ristoranti, strutture sportive e vicino all'Ospedale Civile di Vicenza.

L'immobile è stato costruito nel periodo ante '67 (escludendo la sala ristorante del ristorante che è stata realizzata nel 1993) ed è composto da due blocchi:

A- Struttura ricettiva a destinazione d'uso albergo/ristorante denominata "Albergo Adele" composta da n° 2 corpi edilizi rispettivamente di 3 e 6 piani fuori terra e locali magazzino al livello interrato.
B- Fabbricato ad uso residenziale adiacente all'albergo composto da n° 6 unità abitative su 3 piani fuori terra.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/...

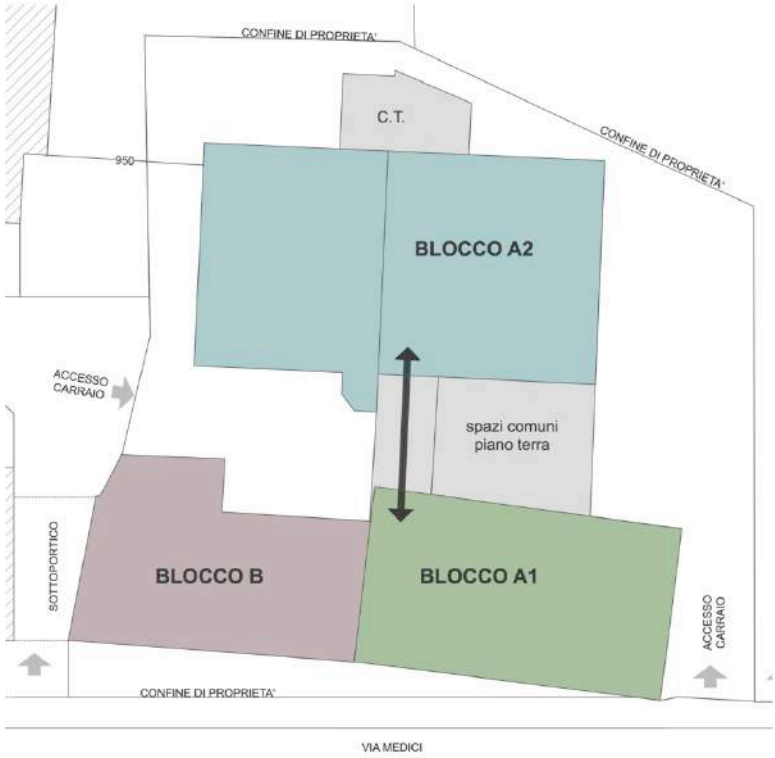


Figura 4. Schema blocchi fabbricati

ASTAlegale.net

Il lotto di terreno su cui sorge l'intero complesso è censito al catasto terreni al Foglio 73 mapp. 92, 93, 94 e 201, per un totale di 1.110,00 mq (superficie catastale).

Il fabbricato Foglio 73 mapp. 92 graff. 94 insiste sul terreno censito al Catasto Terreni F. 73 mapp. 201 non oggetto di pignoramento che si intende implicitamente oggetto di stima in quanto interessato dalla costruzione ai mapp. 92 graff. 94.

L'accesso pedonale al blocco A avviene ad Ovest da Via Medici al civico n° 36, mentre lateralmente all'albergo ad Ovest si ha l'accesso carrabile direttamente al parcheggio di pertinenza della struttura.

L'accesso pedonale al blocco B avviene ad Ovest da Via Medici ai civici n° 40 e 42 o ad Est tramite la porta secondaria con accesso diretto dalla corte di pertinenza del complesso. L'accesso carrabile avviene ad Ovest da Via Medici, percorrendo il sottoportico presente a Nord del fabbricato e accedendo poi direttamente nella corte interna.

Il blocco A e il Blocco B al piano terra sono connessi tramite un'apertura tra il foyer e l'immobile identificato come abitazione **N. 1**. L'abitazione n.1 è attualmente utilizzata per assolvere alla funzione di spazi ricettivi comuni a servizio dell'albergo. L'intervento di demolizione che ha generato la connessione descritta risulta nella pratica D.I.A. n. 2311 PG n. 25936/04 del 22/06/2004 con parere sfavorvole da parte dell'ULSS. Presso gli uffici comunali non sono state reperite ulteriori informazioni e quindi si ritiene NON CONFORME.

I due blocchi sono così articolati:

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE

La struttura si compone di 2 corpi di fabbrica su altimetrie diverse:

- il blocco A1 con affaccio su Via Medici si sviluppa su 3 piani fuori terra (più un piano sottotetto non praticabile);
- il blocco A2 si sviluppa su 6 piani fuori terra ed è arretrato rispetto alla via principale, affaccia su un complesso residenziale e un'altra struttura alberghiera ancora in corso di realizzazione.

I due blocchi sono collegati tra di loro tramite spazi ad uso comune e di collegamento al piano terra e al piano primo.

Il piano terra è composto da foyer, reception, sala bar, ampia sala ristorante, saletta tv, cucina, dispensa, celle frigorifere, servizi igienici per il personale e il pubblico, infermeria, lavanderia, spazi di servizio e ad uso del personale.

Il locale Centrale Termica è situato ad Est ed è accessibile esternamente percorrendo l'area esterna all'albergo da Sud in direzione Est e Nord oppure tramite una porta di uscita dalla lavanderia verso Est che collega al pianerottolo esterno di accesso alla CT.

Il piano interrato è suddiviso in tre aree magazzino: una con accesso dalla reception nella zona ingresso, una dal corridoio di passaggio adiacente alle celle frigorifere ed una con un accesso indipendente all'esterno dalla corte di pertinenza.

La scala di accesso ai piani superiori suddivise in due blocchi – A1 e A2 – si trova nelle immediate adiacenze della reception, al piano terra, in prossimità dell'accesso da via Medici. Nel complesso la struttura presenta 61 camere, 37 con bagno in camera e 24 dotate di bagno comune.

La struttura ha le seguenti caratteristiche dimensionali principali: Superficie utile 2.831,00 mq, superficie coperta 845,24 mq, volume 9.493,85 mc. L'altezza netta delle superfici principali è pari a 3,10 ml al piano terra, 3,10 ml ai piani primo e secondo (blocco A1), 3,00 ml ai piani primo e secondo (blocco A2), 2,80 ml ai piani terzo e quarto (blocco A2) e 2,70 ml al piano quinto (blocco A2).[1]

Lo stato di conservazione e manutenzione della struttura complessivamente è insufficiente.

Non si evidenziano difetti strutturali rilevanti ai fini della staticità dell'edificio ad eccezione della copertura in legno del blocco A2 (l'unica facilmente ispezionabile) che si presenta in stato precario, con puntellature di sostegno del tetto e che necessita di interventi di manutenzione pesante.

Le finiture in generale sono di qualità bassa e per lo più eseguite all'epoca di intervento ed esecuzione di opere interne avvenute all'epoca di realizzazione del fabbricato o, per le parti interessate, all'epoca dell'ampliamento avvenuto negli anni '90.

[1] Le superfici dimensionali riportate sono tratte dalle pratiche edilizie depositate presso gli uffici tecnici.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Il piano interrato presenta finiture minimali, in quanto utilizzato a magazzino o area a servizio dell'hotel, presenta segni di ammaloramento e importanti problemi di risalita di acqua di falda che ne comportano un continuo degrado.

Gli impianti sono vetusti, non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e termoidraulici e quindi si ritiene necessario effettuare una verifica tecnica ed adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i..

L'immobile è dotato di impianto di raffrescamento per la sola area cucina e pranzo. la Centrale Termica è stata recentemente oggetto di interventi, tuttavia è stato messo a disposizione il progetto ma non il collaudo della stessa che tuttavia appare funzionante.

Negli ultimi anni di attività, l'albergo è stato utilizzato per l'accoglienza dei migranti richiedenti asilo.

La vetustà della struttura, la mancanza di manutenzione e l'utilizzo del bene comportano l'attuale stato di usura insufficiente che, per la ripresa dell'attività ricettiva, necessita di importanti interventi di manutenzione.

Sinteticamente, per la messa in esercizio dell'immobile, si prevede che debbano essere realizzati importanti lavori finalizzati a:

- messa a norma dell'impianto elettrico
- realizzazione/miglioramento dell'impianto antinicendio,
- miglioramento dell'impianto idraulico,
- realizzazione dell'impianto di raffrescamento dedicato alle camere,
- messa in sicurezza della copertura,
- sostituzione dei serramenti interni (porte) ed esterni (finestre più oscuranti),
- rifacimento delle finiture.

La struttura presenta certificazione di prestazione energetica CLASSE B.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

Il blocco B comprende 6 unità abitative che si sviluppano su 3 livelli nel fabbricato adiacente all'albergo.

L'abitazione n. **1** al piano terra è direttamente collegata con il foyer dell'albergo con funzione ricettiva e spazi comuni, è composta da 4 locali, 1 ripostiglio, 1 bagno e 1 ingresso da Via Medici n° 40. La superficie complessiva lorda è pari a 91,35 mq.

L'abitazione n. **2** al piano terra è composta da 2 locali, 1 disimpegno e 1 bagno. La superficie complessiva lorda è pari a 52,90 mq.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

L'abitazione n. **3** al piano primo è composta da, 3 locali, 1 ingresso, 1 cucina e 1 bagno. La superficie complessiva lorda è pari a 69,10 mq.

L'abitazione n. **4** al piano primo è composta da 3 locali, 1 cucina e 1 bagno. La superficie complessiva lorda è pari a 84,20 mq.

L'abitazione n. **5** al piano secondo è composta da 3 locali, 1 ingresso, 1 cucina, 1 ripostiglio e 1 bagno. La superficie complessiva lorda è pari a 83,50 mq.

L'abitazione n. **6** al piano secondo è composta da 2 locali, 1 cucina, 1 ripostiglio e 1 bagno. La superficie complessiva lorda è pari a 67,70 mq.

Lo stato di manutenzione dell'unità abitativa n. 1 complessivamente è insufficiente. Non si evidenziano difetti strutturali che possono essere rilevanti ai fini della staticità dell'edificio.

Le unità abitative n. 2-3-4-5-6 attualmente si trovano allo stato grezzo e lo stato di conservazione è pessimo. Non si evidenziano difetti strutturali che possono essere rilevanti ai fini della staticità dell'edificio.

ASTAlegale.net

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e scuri alla vicentina. Gli infissi interni non sono presenti così come gli impianti termotecnici. Gli impianti elettrico ed idrosanitario sono allo stato grezzo.

Gli impianti sono vetusti, non sono presenti dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e termoidraulici e quindi si ritiene necessario effettuare una verifica tecnica ed adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i., ovvero di nuova realizzazione e certificazione degli impianti.

Gli immobili che fanno parte del fabbricato residenziale B non sono dotati di impianti di riscaldamento e produzione di ACS, pertanto il calcolo della prestazione energetica di questi immobili è stato effettuato con "impianto simulato".

Come descritto dal tecnico che ha redatto l'APE si raccomanda l'isolamento delle pareti perimetrali.

Gli immobili presentano le seguenti certificazioni di prestazione energetica:

Abitazione **N. 1** : Classe energetica F.

Abitazione **N. 2** : Classe energetica G.

Abitazione **N. 3** : Classe energetica F.

Abitazione **N. 4** : Classe energetica F.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Abitazione **N. 5** : Classe energetica G.

Abitazione **N. 6** : Classe energetica G.

Al fine della messa in esercizio degli immobili che fanno parte del fabbricato residenziale B, sono necessari importanti interventi di manutenzione delle aree comuni (il vano scala si presenta al grezzo senza parapetto di sicurezza) e dei singoli appartamenti. Sinteticamente si elencano le principali lavorazioni necessarie:

- realizzazione impianto elettrico,
- realizzazione impianto termico,
- demolizione (parte) e nuova realizzazione servizi igienici,
- realizzazione impianti acqua-gas per cucine,
- sostituzione di tutti i serramenti interni ed esterni (finestre ed oscuranti)
- realizzazione delle finiture.

Le planimetrie a seguire riprendono l'interno complesso oggetto di perizia, con evidenziazione, in rosso, del blocco B e relativa individuazione degli appartamenti.

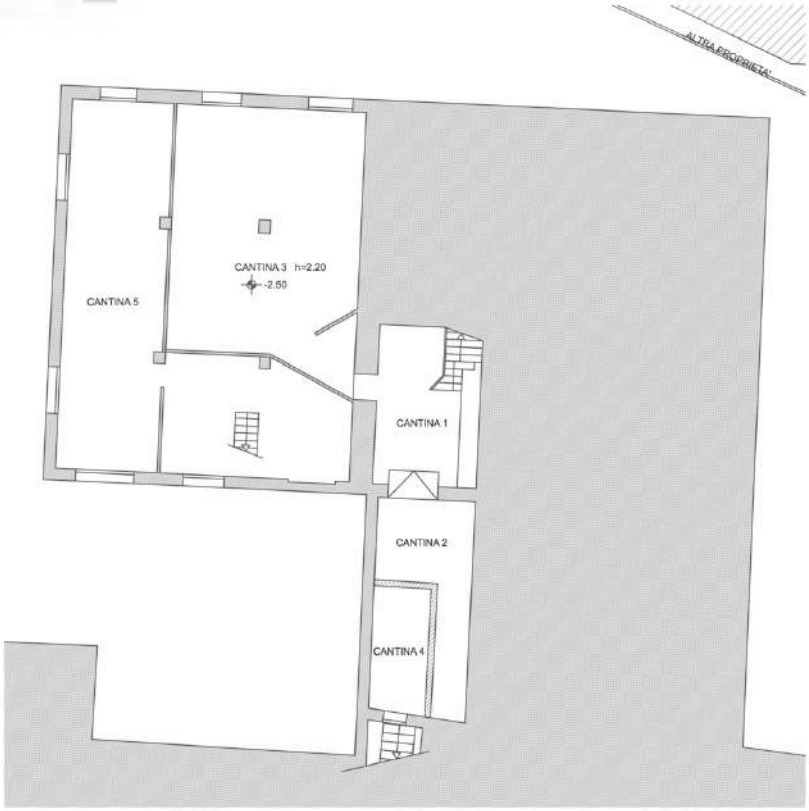


Figura 5. Planimetria piano interrato

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Figura 6. Planimetria piano terra

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Figura 7. Planimetria piano primo

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Figura 8. Planimetria piano secondo

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Figura 9. Planimetria piano terzo

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

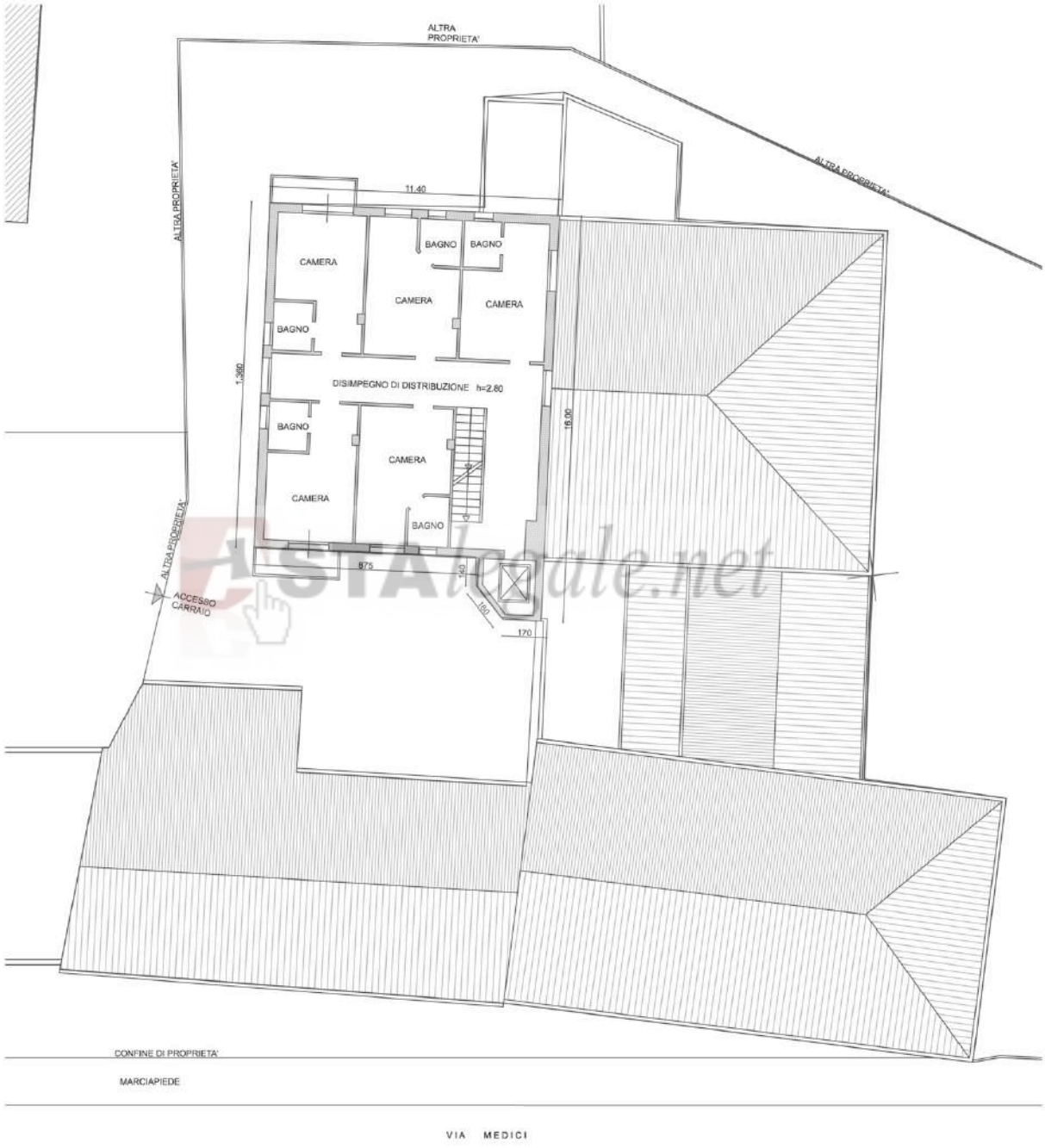


Figura 10. Planimetria piano quarto

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/...

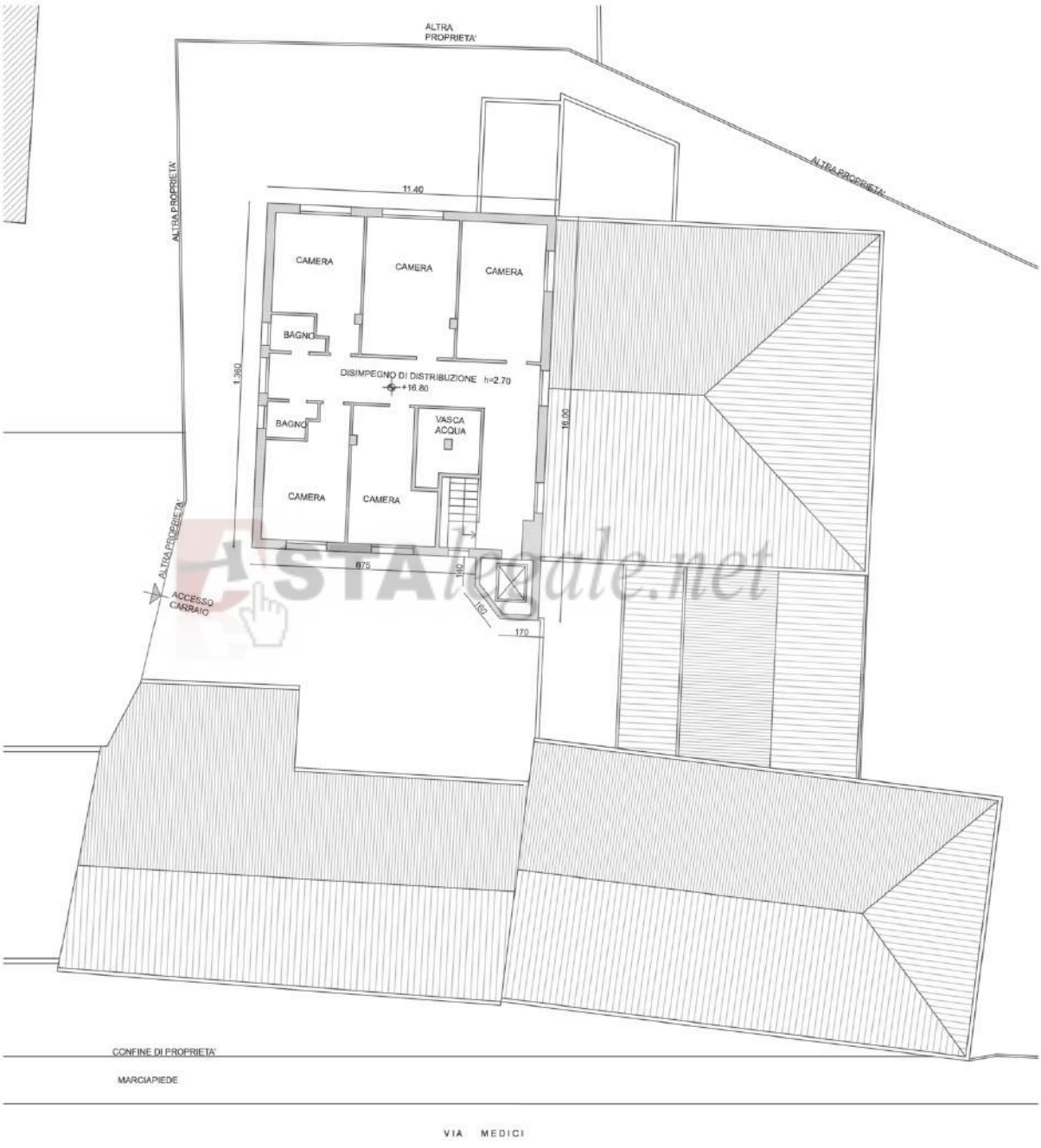


Figura 11. Planimetria piano quinto

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

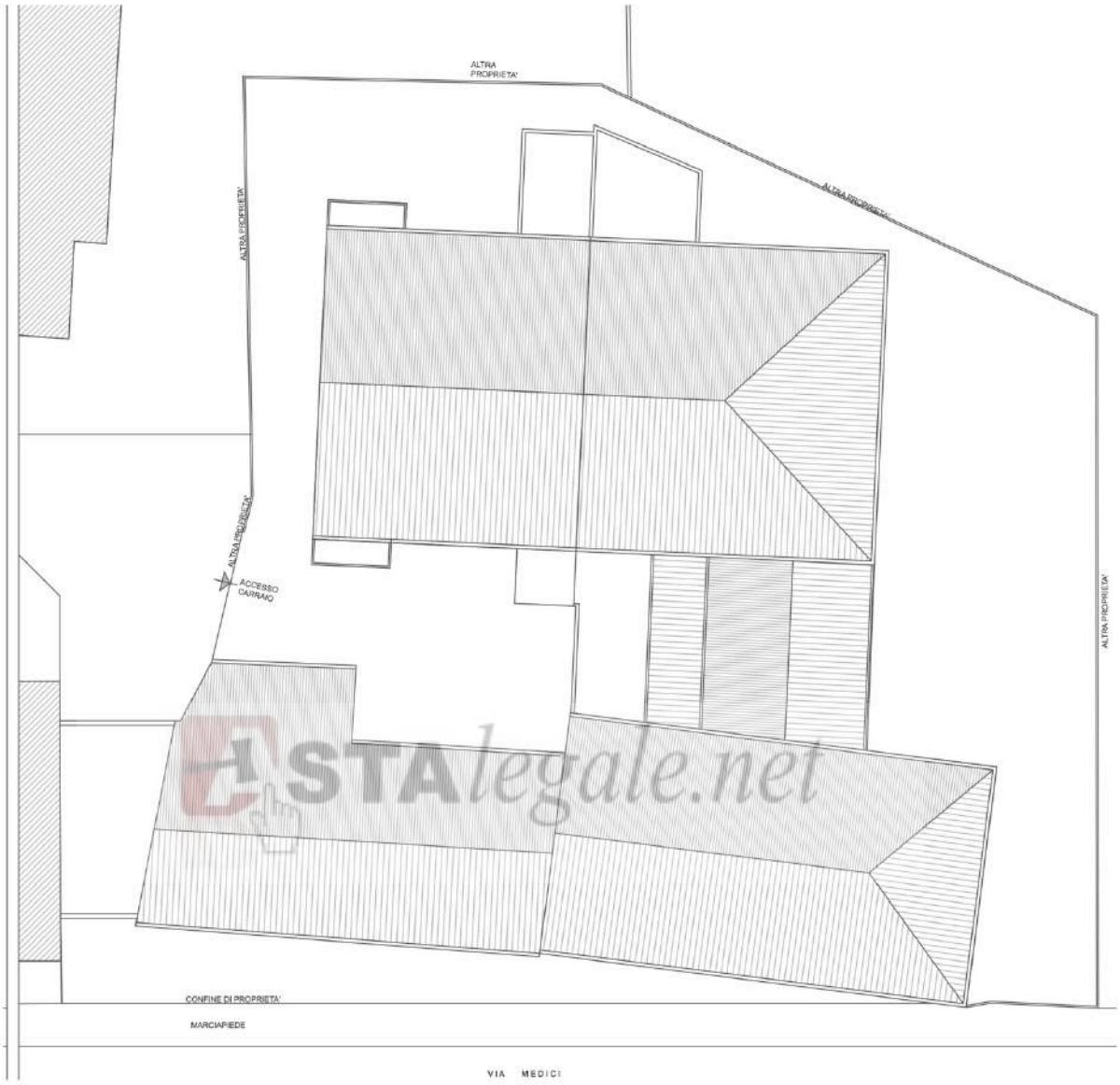


Figura 12. Planimetria copertura

Identificazione catastale dei beni in oggetto:

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE:

ALBERGO D/2 censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 36 Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, piani S1-T-1-2-3-4-5, categoria D/2, rendita 56.700.000 €.

Il fabbricato Foglio 73 mapp. 92 graff. 94 insiste sul terreno censito al Catasto Terreni F. 73 mapp. 201 non oggetto di pignoramento che si intende implicitamente oggetto di stima in quanto interessato dalla costruzione ai mapp. 92 graff. 94.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **N. 1** A/3 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 40 Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 93, escluse aree scoperte mq 93, rendita 309,87 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 2** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 2, piano T, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 44, escluse aree scoperte mq 44, rendita 130,15 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 3** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 3, piano T *(realmente presente al piano 1),* categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 65, escluse aree scoperte mq 65, rendita 195,22 €.

Si segnala che in visura l'immobile risulta erroneamente censito al piano terra, mentre l'immobile è situato al piano primo.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 4** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 4, piano 1, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 90, escluse aree scoperte mq 90, rendita 296,96 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 5** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 5 piano 2, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, rendita 296,96 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 6** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 6 piano 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 63, escluse aree scoperte mq 63, rendita 202,45 €.

I beni sono intestati in quota **1/1** a ********** ****** ****** *** ********* ********* (c.f. **********).

È stata richiesta all'Agenzia delle Entrate una verifica sull'immobile in oggetto e **non sussistono contratti di locazione tra la Società e altri soggetti** (Vedasi Allegato 11). L'attività alberghiera attualmente risulta sospesa in quanto le camere non risultano occupate da clienti e il personale addetto per lo svolgimento dell'esercizio non è presente.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE SEL

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE:

DESTINAZIONE	CONDIZIONI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Magazzini e locali tecnici	pessime	50%	224	112
Servizi comuni piano terra (foyer-reception-sala ristorante ecc.)	mediocri	100%	683	683
Superfici delle camere	pessime	100%	1.691	1.691
		TOTALE	**2.598**	**2.486**

Per migliore comprensione delle dimensioni del fabbricato di cui trattasi, si riassumono sommariamente le dimensioni orientative suddivise per tipologia d'uso dell'area, ad esclusione dei vani scala, vano ascensore e sottotetto non praticabile al piano terzo del Blocco A1 e A2.

TIPOLOGIA D'USO	PIANO	N°	MQ
Camere con servizio igienico interno	1	14	247
	2	13	227
	3	5	104
	4	5	101
Camere con servizio igienico comune	1	10	139
	2	9	139
	5	5	95
Spazi ad uso comune	T		320
	1		95
	2		95
	3		40
	4		32
	5		31
Spazi di servizio / ad uso del personale	-1		168
	T		228
vani tecnici	T		27
	5		8

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/...

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

DESTINAZIONE	CONDIZIONI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
ABITAZIONE N. 1	pessime	100%	91,35	91,35
ABITAZIONE N. 2	al grezzo	100%	52,90	52,90
ABITAZIONE N. 3	al grezzo	100%	69,10	69,10
ABITAZIONE N. 4	al grezzo	100%	84,20	84,20
ABITAZIONE N. 5	al grezzo	100%	83,50	83,50
ABITAZIONE N. 6	al grezzo	100%	67,70	67,70
Vano scala comune abitazioni n. 2-3-4-5-6	al grezzo	50%	31,50	15,75
		TOTALE	**480,25**	**464,50**

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE:

COMPONENTE	TIPOLOGIA	MATERIALE	CONDIZIONI
Strutture verticali		muratura in laterizio	sufficienti
Travi		cemento armato	sufficienti
Solai	solaio in laterocemento	laterocemento	mediocri
Copertura	a falde	legno e tavelline in cotto a vista	precarie
Balconi		calcestruzzo	sufficienti
Infissi interni	a battente	legno	sufficienti
Scale interne	a rampe singole e parallele	cemento armato	discrete
Manto di copertura		coppi in cotto	precarie
Pareti esterne		muratura in laterizio	sufficienti
Pavimentazione esterna		misto betonelle di cemento e manto bituminoso	mediocri
Pavimentazione interna		marmo / ceramica	discrete
Infissi esterni	anta singola o doppia battente	legno	mediocri
Rivestimento esterno		intonaco	sufficienti
Ascensore	a fune		mediocri
Antenna collettiva	rettilinea		pessime
Impianto elettrico	sottotraccia		mediocri
Fognatura	separata		mediocri
Impianto idrico	sottotraccia		mediocri
Impianto telefonico	sottotraccia		mediocri
Impianto termico	centralizzato		mediocri
Impianto a gas	sottotraccia		mediocri

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

COMPONENTE	TIPOLOGIA	MATERIALE	CONDIZIONI
Strutture verticali		muratura in laterizio	al grezzo
Travi		mattoni pieni	sufficienti
Solai	solaio in laterocemento	laterocemento	sufficienti
Copertura	a falde	legno e tavelline in cotto	sufficienti
Infissi interni abitazione n. 2-3-4-5-6			non presente
Infissi interni abitazione n. 1	a battente	legno	sufficienti
Scale interne	a rampe singole e parallele	cemento armato	al grezzo
Manto di copertura		coppi in cotto	sufficienti
Pareti esterne		muratura in laterizio	discrete
Pavimentazione interna		ceramica	al grezzo
Infissi esterni	anta singola o doppia batt	legno	sufficienti
Rivestimento esterno		intonaco	discrete
Impianto elettrico	sottotraccia		al grezzo
Fognatura	separata		al grezzo
Impianto idrico	sottotraccia		al grezzo
Impianto telefonico	sottotraccia		non presente
Impianto termico	centralizzato		non presente
Impianto a gas	sottotraccia		non presente

ASTAlegale.net

Foto 1. Inquadramento generale
Albergo Adele da Via Medici
A sinistra parte del blocco B, a destra il blocco A

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 2. Esterno lato Ovest – blocco B – Via Medici

Foto 3. Esterno lato Est

Foto 4. Esterno lato Sud – Ovest (area esterna C.T.)

Foto 5. Esterno lato Ovest

Foto 6. Esterno lato Nord (con accesso carrabile)

Foto 7. Esterno Blocco B da Nord

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE:

Foto 8. Foyer albergo piano terra

Foto 9. Reception

Foto 10. Reception

Foto 11. Sala bar

Foto 12. Sala ristorante

Foto 13. Cucina

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

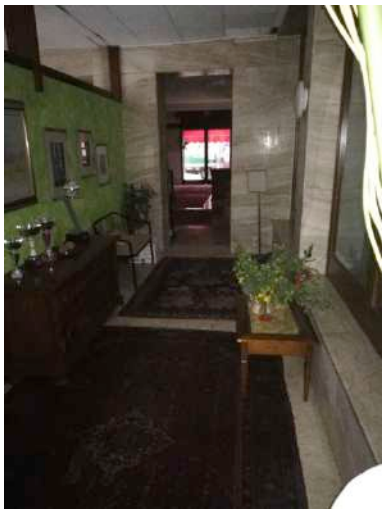


Foto 14. Disimpegno tra zona ascensori e reception

Foto 15. Saletta Tv

Foto 16. Lavanderia

Foto 17. Spazi di servizio

Foto 18. Porta di accesso alle scale per i piani delle camere

Foto 19. Rampa di accesso al piano primo

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Foto 20. Rampa di accesso al piano primo blocco A1

Foto 21. Corridoio piano primo

Foto 22. Camera tipo senza bagno

Foto 23. Terrazzo

Foto 24. Bagno comune

Foto 25. Bagno comune

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 26. Collegamento esterno tra blocco A1 e A2

Foto 27. Rampa di accesso al piano secondo blocco A1

Foto 28. Corridoio piano secondo

Foto 29. Bagno comune

Foto 30. Camera tipo senza bagno

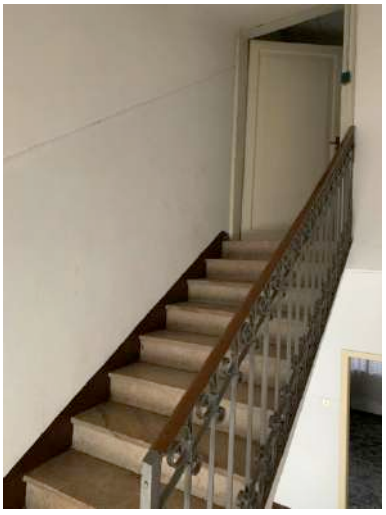


Foto 31. Rampa di accesso al piano terzo sottotetto

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 32 Piano terzo sottotetto blocco A1

Foto 33. Piano terzo sottotetto blocco A1

Foto 34. Rampa di accesso al piano primo blocco A2

Foto 35. Corridoio piano primo

Foto 36. Camera tipo con bagno

Foto 37. Porta di accesso bagno interno

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 38. Bagno interno

Foto 39. Rampa di accesso al piano secondo blocco A2

Foto 40. Corridoio piano secondo

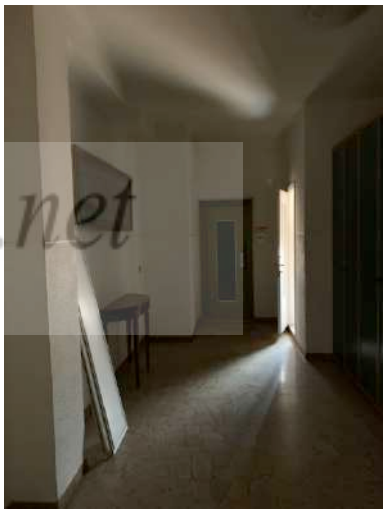


Foto 41. Spazi ad uso comune

Foto 42. Camera tipo con bagno Blocco A1

Foto 43. Bagno interno

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 44. Collegamento esterno tra blocco A1 e A2

Foto 45. Rampa di accesso al piano terzo blocco A2

Foto 46. Corridoio piano terzo

Foto 47. Bagno interno

Foto 48. Camera tipo con bagno Blocco A2

Foto 49. Porta di accesso al sottotetto

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 50. Sottotetto

Foto 51. Rampa di accesso al piano quarto blocco A2

Foto 52. Corridoio piano quarto

Foto 53. Vista dal piano quarto

Foto 54. Camera tipo con bagno

Foto 55. Bagno tipo interno

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 56. Rampa di accesso al piano quinto blocco A2

Foto 57. Corridoio piano quinto

Foto 58. Camera tipo senza bagno

Foto 59. Bagno comune

Foto 60. Accesso al piano interrato dalla reception

Foto 61. Magazzino piano interrato

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 62. Accesso al piano interrato dal piano terra

Foto 63. Magazzino piano interrato

Foto 64. Centrale termica piano terra

Foto 65. Centrale termica piano terra

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

Foto 66. Abitazione n. 1 piano terra (accesso dal foyer dell'albergo)

Foto 67. Abitazione n. 1 piano terra

Foto 68. Abitazione n. 1 piano terra

Foto 69. Abitazione n. 1 piano terra

Foto 70. Accesso al fabbricato residenziale dalla corte interna

Foto 71. Ingresso comune / vano scala

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 72. Abitazione n. 2 piano terra

Foto 73. Abitazione n. 2 piano terra

Foto 74. Ingresso comune / vano scala

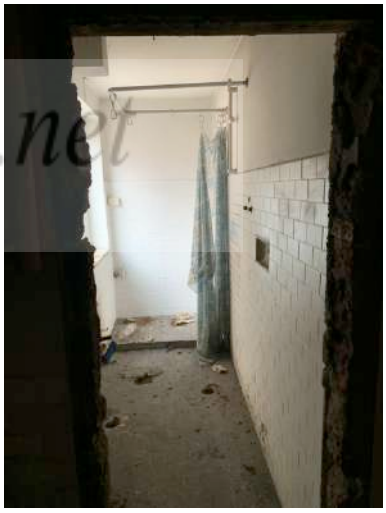


Foto 75. Abitazione n. 3 piano primo

Foto 76. Abitazione n. 3 piano primo

Foto 77. Abitazione n. 4 piano primo

ASTAlegale.net

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 78. Abitazione n. 4 piano primo

Foto 79. Abitazione n. 4 piano primo

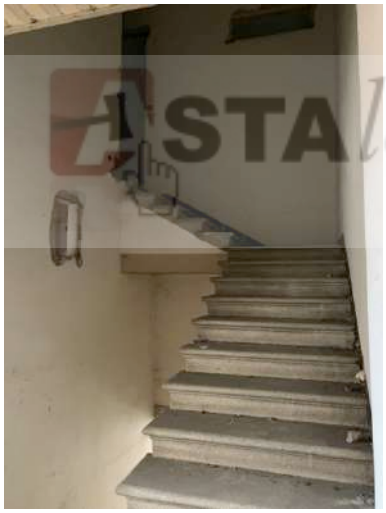


Foto 80. Vano scala di accesso al piano secondo

Foto 81. Pianerottolo piano secondo

Foto 82. Abitazione n. 5 piano secondo

Foto 83. Abitazione n. 5 piano secondo

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

Foto 84. Abitazione n. 6 piano secondo

Foto 85. Abitazione n. 6 piano secondo

QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE:

ALBERGO D/2 censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 36 Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, piani S1-T-1-2-3-4-5, categoria D/2, rendita 56.700.000 €.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **N. 1** A/3 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 40 Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 93, escluse aree scoperte mq 93, rendita 309,87 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 2** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 2, piano T, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 44, escluse aree scoperte mq 44, rendita 130,15 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 3** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 3, piano T *(realmente presente al piano 1),* categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 65, escluse aree scoperte mq 65, rendita 195,22 €.

Si segnala che in visura l'immobile risulta erroneamente censito al piano terra, mentre l'immobile è situato al piano primo.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 4** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 4, piano 1, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 90, escluse aree scoperte mq 90, rendita 296,96 €.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 5** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 5 piano 2, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, rendita 296,96 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 6** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 6 piano 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 63, escluse aree scoperte mq 63, rendita 202,45 €.

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 44/19 **R.G., promossa da VIANELLO MARCO** (c.f. VNLMRC61S04D810G) residente in Via Franchetti, 128 – 36100 Vicenza (VI)
contro
********** ****** ****** *** ********* ********* **(c.f. **********) quota 1/1**

Diritto: piena proprietà

Bene: Trattasi di un complesso edilizio nel comune di Vicenza (VI) composto da:

Struttura ricettiva a destinazione d'uso albergo/ristorante denominata "Albergo Adele" composta da n° 2 corpi edilizi rispettivamente di 3 e 6 piani fuori terra e locali magazzino al livello interrato.

B- Fabbricato ad uso residenziale adiacente all'albergo composto da n° 6 unità abitative su 3 piani fuori terra.

Ubicazione: Indirizzo:

Vicenza (VI), Via Medici n° 36 piani S1-T-1-2-3-4-5.

B- Vicenza (VI), Via Medici n° 40 piano T e n° 42 piani T-1-2.

Stato: A- stato di conservazione pessimo; B- stato di conservazione precario

Gli immobili di cui alla lettera A:

L'Albergo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, confina a Nord con corte comune e A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 (al piano terra), Part. 92 Sub 4 (al piano primo), Part. 92 Sub 5 (al piano secondo), ad Est e Sud con A.U.I. e ad Ovest affaccia su Via Medici.

Gli immobili di cui alla lettera B:

L'Abitazione **N. 1** al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, confina a Nord con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 2, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, ad Est con corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

L'Abitazione **N. 2** al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 2, confina a Nord con A.U.I. ad uso di sottoportico di passaggio comune ai mm.nn. 1854, 202 e 92 del Foglio 73, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, ad Est con corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 3** al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 3, confina a Nord con A.U.I. sottoportico di passaggio comune ai mm.nn. 1854, 202 e 92 del Foglio 73, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 4, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 4** al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 4, confina a Nord con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 3, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 5** al piano secondo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 5, confina a Nord con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 6, a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

L'Abitazione **N. 6** al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 6, confina a Nord con A.U.I., a Sud con A.U.I. oggetto della stessa esecuzione immobiliare censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 5, ad Est affaccia su corte comune e ad Ovest affaccia su Via Medici.

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE:

ALBERGO D/2 censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 36 Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7, piani S1-T-1-2-3-4-5, categoria D/2, rendita 56.700.000 €.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **N. 1** A/3 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 40 Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, piano T, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 93, escluse aree scoperte mq 93, rendita 309,87 €.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 2** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 2, piano T, categoria A/4, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale mq 44, escluse aree scoperte mq 44, rendita 130,15 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 3** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 3, piano T *(realmente presente al piano 1),* categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 65, escluse aree scoperte mq 65, rendita 195,22 €.

Si segnala che in visura l'immobile risulta erroneamente censito al piano terra, mentre l'immobile è situato al piano primo.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 4** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 4, piano 1, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 90, escluse aree scoperte mq 90, rendita 296,96 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 5** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 5 piano 2, categoria A/4, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, rendita 296,96 €.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 6** A/4 censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Via Medici n° 42 Foglio 73 Part. 92 Sub 6 piano 2, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale mq 63, escluse aree scoperte mq 63, rendita 202,45 €.

Differenze rispetto al pignoramento: Il fabbricato Foglio 73 mapp. 92 graff. 94 insiste sul terreno censito al Catasto Terreni F. 73 mapp. 201 non oggetto di pignoramento che si intende implicitamente oggetto di stima in quanto interessato dalla costruzione ai mapp. 92 graff. 94.

Irregolarità/abusi: Sì, difformità catastali ed edilizie
Valore di mercato più probabile: €. 874.298,00

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 745.000,00

Vendibilità: media

Motivo: vicinanza al centro storico, all'Ospedale Civile di Vicenza e ai servizi, parcheggi a pagamento nelle vicinanze e buon collegamento ai mezzi pubblici, tuttavia l'impegno economico notevole potrebbe ridurre le proposte di acquisto.

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione:

A: libero da persone e contratti, occupato da cose.

B: libero da persone e contratti, occupato da cose.

Titolo di occupazione: compravendita e atto di conferimento in società

Oneri: Nessuno

Varie: nulla da segnalare

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/...

APE:

A: Classe energetica B

B: n. 1 classe energetica F, n. 2 classe energetica G, n. 3 classe energetica F, n. 4 classe energetica F, n. 5 classe energetica G, n. 6 classe energetica G.

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE (censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato Part. 94 Sub 7)

Al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

1- Dal **03/06/1999** dell'esecutato, ********** ****** ****** *** ********* ******* (c.f. **********), ricevuto da ********** ****** ****** *** ********* ******* (c.f. **********), per ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ (cessioni di quote) del Notaio Mele Enrico di Vicenza del 03/06/1999 rep. n. 67537 racc. n. 7186, trascritto il 14/07/1999 ai nn. 17101/12031.
2- Dal **04/06/1992** al **03/06/1999** da ********** ****** ****** *** ********* ********* (c.f. **********), ricevuto a seguito della variazione della ragione sociale da ********** ****** ****** ***** ********** ********** (c.f. **********) per ATTO PRIVATO del Notaio Dianese Paolo di Vicenza del 04/06/1992 rep. n. 51258 racc. n. 9076, trascritto il 03/07/1992 ai nn. 10186/7352.
3- - ante ventennio - Dal **29/05/1992** al **04/06/1992** da ********** ****** ****** *** ********* ********* (c.f. **********), ricevuto da ********** ********* (c.f. **********), ********* ********* (c.f. **********), ********* ********** (c.f. **********) e ********** ********** (c.f. **********) per ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ del Notaio Dianese Paolo di Vicenza del 29/05/1992 rep. n. 51147 racc. n. 9044, trascritto il 26/06/1992 ai nn. 9883/7144.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE (censito al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato Part. 94 Sub 6 e Part. 92 Sub 2-3-4-5-6)

Al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

1- Dal **03/06/1999** dell'esecutato, ********** ****** ****** *** ********* ******* (c.f. **********) in quota **1/1**, ricevuto da:

- ********* ******* (c.f. **********) in riferimento alla porzione di fabbricato censita al Foglio 73 Part. 92 Sub 2-3-6,
- ********* ******* (c.f. **********) in riferimento alla porzione di fabbricato censita al Foglio 73 Part. 92 Sub 5,

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

- ********* ********** (c.f. **********), in riferimento alla porzione di fabbricato censita al Foglio 73 Part. 92 Sub 4,
- ********* ******* (c.f. **********), in riferimento alla porzione di fabbricato censita al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato Part. 94 Sub 6,

per **ATTO DI COMPRAVENDITA** del Notaio Mele Enrico di Vicenza del 03/06/1999 rep. n. 67538 racc. n. 7187, trascritto il 14/06/1999 ai nn. 14087/9897, 14088/9898, 14089/9899, 14090/9900.

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

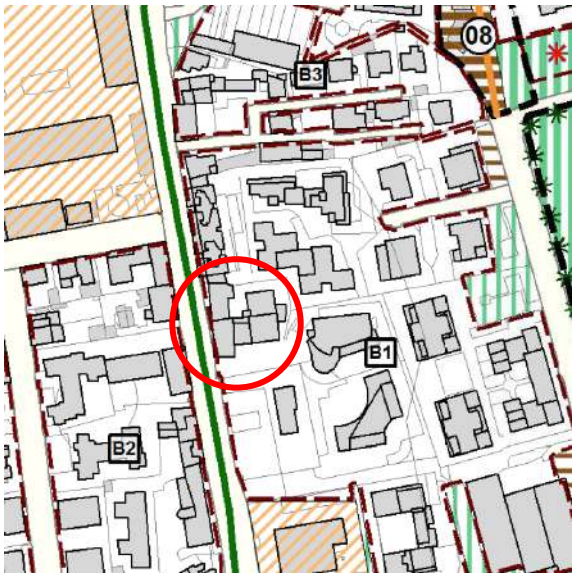
Inquadramento Urbanistico:

Dal punto di vista urbanistico l'immobile distinto in Catasto al foglio 73 mapp 92 e 94 è classificato come ZTO B, Zona residenziale e mista esistente di completamento B1, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi. Tale classificazione è stata confermata dalla variante parziale al P.I., adottata con deliberazione di C.C. n. 10 del 15/03/2018.

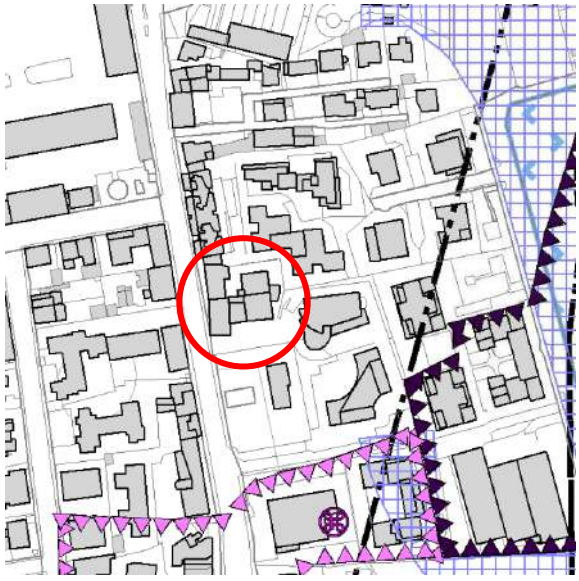
Le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 37 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P. e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C..

Sono rispettati inoltre i diritti di terzi, i vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare.

Si allega un estratto del P.I. vigente nel Comune di Vicenza:



P.I. ELABORATO 3 – ZONIZZAZIONE fg 5



P.I. ELABORATO 2 – VINCOLI fg 5

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

In base agli strumenti urbanistici citati non sono stati riscontrati vincoli specifici.

Titoli abilitativi edilizi

Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore all'1 settembre 1967 ed è stato autorizzato dai seguenti titoli edilizi trovati presso l'Archivio del Comune di Vicenza (VI):

- Comunicazione per l'esecuzione di opere interne ad unità immobiliari prot. n. 1673 del 29/11/1990 (relativo alla porzione di fabbricato adibito ad Albergo/Ristorante).
- Comunicazione per l'esecuzione di opere interne ad unità immobiliari prot. n. 1832 del 27/05/1991 con variazioni rispetto alla domanda precedente (relativo alla porzione di fabbricato adibito ad Albergo/Ristorante).
- Domanda di Concessione edilizia n. 24770 U.T. presentata in data 16/05/1993 per "l'ampliamento della sala ristorante al piano terra" con parere negativo della commissione edilizia del 13/12/1993.
- Domanda di Concessione edilizia n. 30805 U.T. presentata in data 11/10/1999 per "la demolizione e ricostruzione del fabbricato con destinazione ricettiva" (prima soluzione) con parere favorevole condizionato della commissione edilizia del 30/03/2000.
- Domanda di Concessione edilizia n. 31730 U.T. presentata in data 01/02/2001 per "il programma integrato di riqualificazione edilizia dell'Albergo Adele" (seconda soluzione).
- Domanda di Concessione edilizia n. 32803 U.T. presentata in data 07/10/2002 per "la riorganizzazione aziendale dell'Albergo Adele" con parere negativo della commissione edilizia del 16/01/2003.
- D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n. 2311 PG n. 25936/04 del 22/06/2004 per "modifiche interne con cambio di destinazione d'uso" (relativo al fabbricato adiacente all'Albergo) con parere ULSS sfavorevole dal lato igienico sanitario del 22/07/2004.
- Permesso di costruire n. 89 del 12/01/2005 per "l'adeguamento igienico-sanitario, barriere architettoniche e normativa antincendio", approvato con prescrizioni da AIM in data 14/03/2005 e sospeso successivamente dal progettista Arch. Marco Vianello.

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato DIFFORME alla planimetria catastale e al progetto autorizzato in comune.

Si rilevano le seguenti modifiche interne rispetto agli elaborati catastali – CONFORMITA' CATASTALE:

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE

PIANO INTERRATO

- Sostituzione di una scala di collegamento tra cantina 1 e cantina 2 con una rampa.
- Costruzione di un muro divisorio nella cantina e realizzazione di un locale cantina con accesso dalla reception.

PIANO TERRA

- Costruzione di un muro divisorio tra la reception e il disimpegno che conduce alla saletta Tv.
- Costruzione di locale adibito a celle frigorifere nella sala ristorante adiacente all'infermeria e tamponamento della porta di collegamento tra la sala ristorante e il corridoio che porta alla reception adiacente alla saletta Tv.
- La zona servizi igienici per il personale è stata rimodulata per la trasformazione dell'area a dispensa.
- Sono presenti dei gradini a salire in corrispondenza della porta che conduce alla zona di servizio adibita a lavanderia, stireria, spogliatoi e locale macchine.
- Chiusura del passaggio interno tra la lavanderia e il locale Centrale Termica.

PIANO PRIMO

- Realizzazione di un piccolo balcone alla romana nella seconda camera a sinistra nel blocco A1.

PIANO SECONDO

- Rimodulazione di camera per realizzazione blocco servizi igienici comuni, nel blocco A1.
- Realizzazione di un piccolo balcone alla romana nella prima camera a sinistra nel blocco A1.
- Modifica del varco tra il corridoio di distribuzione delle camere e il disimpegno che conduce all'ascensore nel blocco A2.

PIANO TERZO

- Suddivisione secondo locale a sinistra, lato Est, blocco A1.
- Chiusura porta di accesso lato ovest nel blocco A2.

PIANO QUARTO

- Tamponamento finestra lato est e apertura sul lato ovest prima camera a Est nel blocco A2.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

PIANO TERRA

Part. 92 Sub 13:

- tra il locale cucina e il ripostiglio è presente un'apertura per connettere le due zone.
- realizzazione zona ripostiglio nel sottoscala.

Part. 92 Sub 2:

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/...

- Modifica della posizione della porta di ingresso da Via Medici verso Nord.
- Modifica della posizione della porta di ingresso verso Nord.
- Apertura ulteriore porta di accesso dal corridoio adiacente al vano scala.
- Modifica della posizione delle porte interne.

PIANO PRIMO

- Il vano scala risulta invertito rispetto a quanto realizzato.

Part. 92 Sub 3:

- Il bagno risulta ampliato verso Sud.

Part. 92 Sub 4:

- L'accesso all'abitazione avviene dal pianerottolo del piano primo, è stato realizzato un disimpegno che si sviluppa parallelamente al vano scala.
- Al posto del corridoio è stato realizzato il bagno adiacente alla cucina.
- Modifica della posizione della porta di collegamento tra i due locali che affacciano su Via Medici.

PIANO SECONDO

- Il vano scala risulta invertito rispetto a quanto realizzato.

STALegale.net

Part. 92 Sub 5:

- Modifica della posizione della porta di collegamento tra i due locali che affacciano su Via Medici.
- In corrispondenza della rampa di arrivo al piano risulta un ripostiglio che conduce al bagno orientata ad Est verso la corte interna di pertinenza.
- La latrina e parte del ripostiglio indicato corrisponde al bagno appartenente al Sub 6 (in catasto al Sub 5).
- La camera orientata ad Est è stata ridotta per creare un disimpegno con gli accessi alle due camere.

Part. 92 Sub 6:

- La porta tra Salotto e camera risulta traslata verso Est.
- Apertura finestra sulla parete Nord.
- La latrina funge da disimpegno per accedere al bagno adiacente al vano scala ad Est (in catasto appartenente al Sub 5).

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Si evidenzia la NON CONFORMITÀ nella rappresentazione grafica del fabbricato in oggetto, relativamente al posizionamento e sagoma del fabbricato nella mappa catastale, come indicato in Fig. 13.

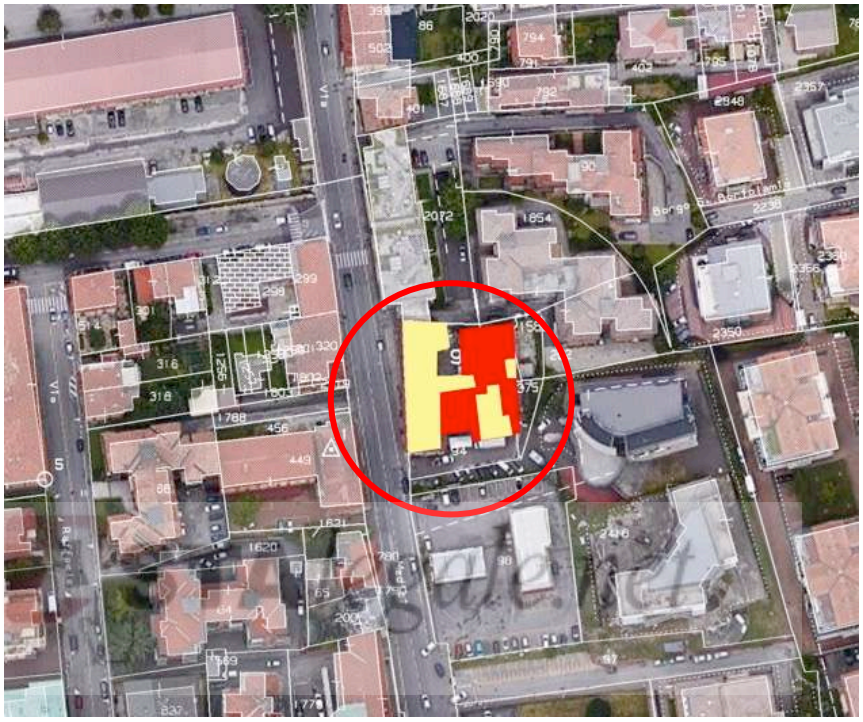


Figura 13. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI
- difformità sagoma immobile -

rappresentazione immobile in mappa sogei

reale sagoma immobile

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Si rilevano le seguenti modifiche rispetto al progetto autorizzato presso il Comune – CONFORMITA' EDILIZIA:

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE

PIANO INTERRATO

- Sostituzione di una scala di collegamento tra cantina 1 e cantina 2 con una rampa.
- Costruzione di un muro divisorio nella cantina e realizzazione di un locale cantina con accesso dalla reception.

PIANO TERRA

- Costruzione di un muro divisorio tra la reception e il disimpegno che conduce alla saletta Tv.
- Costruzione di locale adibito a celle frigorifere nella sala ristorante adiacente all'infermeria e tamponamento della porta di collegamento tra la sala ristorante e il corridoio che porta alla reception adiacente alla saletta Tv.
- La zona servizi igienici per il personale è stata rimodulata per la trasformazione dell'area a dispensa.
- Sono presenti dei gradini a salire in corrispondenza della porta che conduce alla zona di servizio adibita a lavanderia, stireria, spogliatoi e locale macchine.
- Chiusura del passaggio interno tra la lavanderia e il locale Centrale Termica.

PIANO PRIMO

- Realizzazione di un piccolo balcone alla romana nella seconda camera a sinistra nel blocco A1.
- Demolizione della parete divisoria adiacente alla scala che conduce al piano secondo nel blocco A2.
-

PIANO SECONDO

- Rimodulazione di camera per realizzazione blocco servizi igienici comuni, nel blocco A1.
- Realizzazione di un piccolo balcone alla romana nella prima camera a sinistra nel blocco A1.
- Modifica del varco tra il corridoio di distribuzione delle camere e il disimpegno che conduce all'ascensore nel blocco A2 con rimozione del servizio igienico e chiusura dell'accesso all'ascensore dalla terrazza che collega il blocco A1 e il blocco A2.

PIANO TERZO

- Suddivisione secondo locale a sinistra, lato Est, blocco A1.
- Chiusura porta di accesso lato ovest nel blocco A2.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

PIANO TERRA

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Part. 92 Sub 13:

- Rimodulazione generale della distribuzione interna

Part. 92 Sub 2:

- Modifica della posizione della porta di ingresso da Via Medici.
- È stata realizzato un nuovo accesso dal vano principale e modificata la posizione del varco preesistente.

PIANO PRIMO

Part. 92 Sub 3:

- Modifiche internedi modesta entità

Part. 92 Sub 4:

- Le modifiche interne previste nella progetto depositato presso il Comune di Vicenza non è stato completamente realizzato e quindi la distribuzione interna risulta difforme.

PIANO SECONDO

Part. 92 Sub 5:

- Le modifiche interne previste nella progetto depositato presso il Comune di Vicenza non è stato completamente realizzato e quindi la distribuzione interna risulta difforme.

Part. 92 Sub 6:

- Le modifiche interne previste nella progetto depositato presso il Comune di Vicenza non è stato completamente realizzato e quindi la distribuzione interna risulta difforme.

Per le difformità descritte sono stati computati gli oneri di regolarizzazione catastale ed edilizia, che non vengono considerati ai fini della presente valutazione di stima, come descritto nei quesiti specifici.

QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà di ********** ****** ****** *** ******** ******** (c.f. TTRNMN65E20Z313B) in quota **1/1**.

Allo stato del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato (occupazione di beni e persone).

È stata richiesta all'Agenzia delle Entrate una verifica sull'immobile in oggetto e **non sussistono contratti di locazione tra la Società e altri soggetti** (Vedasi Allegato 11). L'attività alberghiera attualmente risulta sospesa in quanto le camere non risultano occupate da clienti e il personale addetto per lo svolgimento dell'esercizio non è presente.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Il fabbricato Foglio 73 mapp. 92 graff. 94 insiste sul terreno censito al Catasto Terreni F. 73 mapp. 201 non oggetto di pignoramento che si intende implicitamente oggetto di stima in quanto interessato dalla costruzione ai mapp. 92 graff. 94.

QUESITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Usufrutto, uso, abitazione: Non presenti

Servitù: non presenti.

Convenzioni edilizio-urbanistico: non presenti.

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: Nessuno

STALegale.net

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura in essere:

1. **ISCRIZIONE** del **25/06/2007** - Registro Particolare **4384** Registro Generale **17125** Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 118252/124 del 16/06/2007 **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 a favore di **EQUITALIA NOMOS SPA** contro ********** ****** ****** *** ********* ******. sui seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato con Part. 94 Sub 7
- Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato con Part. 94 Sub 6
- Foglio 73 Part. 92 Sub 2

2. **ISCRIZIONE** del **15/04/2008** - Registro Particolare **1827** Registro Generale **8427** Pubblico ufficiale EQUITALIA NOMOS SPA Repertorio 103130/124 del 08/04/2008 **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 a favore di **EQUITALIA**

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

NOMOS SPA contro ********** ****** ****** *** ******* ******** sui seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato con Part. 94 Sub 7
- Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato con Part. 94 Sub 6
- Foglio 73 Part. 92 Sub 2
- Foglio 73 Part. 92 Sub 3
- Foglio 73 Part. 92 Sub 4
- Foglio 73 Part. 92 Sub 5
- Foglio 73 Part. 92 Sub 6

3. **TRASCRIZIONE** del **24/01/2019** - Registro Particolare **1195** Registro Generale **1764** Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO c/o TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 358/2019 del 15/01/2019 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di **VIANELLO MARCO** contro ********** ****** ****** *** ********* *******. sui seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato con Part. 94 Sub 7
- Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato con Part. 94 Sub 6
- Foglio 73 Part. 92 Sub 2
- Foglio 73 Part. 92 Sub 3
- Foglio 73 Part. 92 Sub 4
- Foglio 73 Part. 92 Sub 5
- Foglio 73 Part. 92 Sub 6

4. **ISCRIZIONE** del **10/06/2019** - Registro Particolare **1995** Registro Generale **12951** Pubblico ufficiale MELE ENRICO Repertorio 67539 del 03/06/1999 **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di **BANCO AMBROSIANO VENETO SPA** contro ********** ****** ****** *** ********* ********* sui seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- Foglio 73 Part. 92 Sub 2
- Foglio 73 Part. 92 Sub 3
- Foglio 73 Part. 92 Sub 4
- Foglio 73 Part. 92 Sub 5
- Foglio 73 Part. 92 Sub 6

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Non sono presenti spese di gestione dell'immobile in quanto trattasi di struttura ricettiva e il fabbricato residenziale non è inserito in un contesto condominiale.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.

Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

ASTAlegale.net

METODOLOGIA DI STIMA

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

L'immobile di cui trattasi non può essere stimato con i consueti metodi di stima poiché:

- Non sono presenti immobili comparabili per destinazione d'uso e ubicazione (M.C.A.);
- Il reddito dell'immobile, ancorchè non messo a disposizione da parte dell'esecutato, sarebbe forviante in quanto l'utilizzo dell'immobile negli ultimi anni è stato convenzionato con gli uffici Prefettizi e finalizzato all'ospitalità dei richiedenti asilo, non sarebbe quindi un dato valido ai fini del calcolo tramite Metodo Reddituale Finanziario (Income Approach).
- Lo stato di usura del fabbricato presenta un'avanzata obsolescenza fisica, funzionale ed economica da risultare poco aderente nella valutazione del bene per costo di riproduzione deprezzato, mirato a determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato (Cost approach).

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato del lotto di terreno dove insiste l'edificio oggetto di esecuzione, ottenuto attraverso l'analisi dei dati reperiti da agenzie immobiliari che operano nella zona, dei prezzi di compravendita e/o offerte di vendita, di terreni edificabili residenziali sia nella zona di riferimento che nelle immediate vicinanze, a questo valore sarà poi detratto il costo di demolizione del fabbricato esistente.

Terreno comparabile n. 1

Terreno edificabile in zona di completamento con potenzialità edificatoria fino a 1.300 mq (7 appartamenti circa) con progetto in fase di studio, concept di presentazione – business plan predisposto con analisi costi/ricavi appalto – disponibile project manager e vendita.

Data annuncio Dic. 2019. Superficie 1300 mq Giudizio di stima per comparazione: similitudine 1:0,9 (correzione 110%).

Prezzo di vendita: 680.000 €

Valore del Terreno a mq: 525,00 € prezzo corretto 577,50 €

STAlegale.net

Terreno comparabile n. 2

Terreno edificabile residenziale a Vicenza. Via Boito. Terreno edificabile di 805 mq che può esprimere pienamente la sua edificabilità con indice RC1.

Data annuncio Ago. 2018. Superficie 805 mq Giudizio di stima per comparazione: similitudine 1:0,8 (correzione 120%).

Prezzo di vendita: 319.000,00 €

Valore del Terreno a mq: 396,27 € prezzo corretto 475,52 €

Terreno comparabile n. 3

Terreno edificabile in vendita a Vicenza, Ospedale. Zona piscine. In splendida posizione, terreno edificabile di mq 600 con edificabilità di 400 mq + accessori. Il terreno è ubicato in zona interna e gode di splendida vista. Ideale per la costruzione di un'ampia bifamiliare, una super villa singola o piccola palazzina.

Data annuncio Dic. 2019. Superficie 600 mq. Giudizio di stima per comparazione: similitudine 1:1 (nessun correttivo).

Prezzo di vendita: 300.000,00 €

Valore del Terreno a mq: 500,00 €

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

Terreno edificabile n. 4

Terreno edificabile residenziale a Vicenza. Vicinanze laghetto terreno edificabile di circa 800 mq in posizione tranquilla di sole villette con possibilità di acquisto del solo terreno o di villino singolo realizzato da impresa con progetto personalizzato prezzo 420.000 € finito chiavi in mano con finiture di pregio su due livelli fuori terra di circa 150 mq scelta della disposizione interna e finiture previste di ottima qualità con particolare riguardo al massimo risparmio energetico.

Data annuncio Dic. 2018. Superficie 800 mq. Giudizio di stima per comparazione: similitudine 1:0,5 (correzione 150%).

Prezzo di vendita solo terreno: 130.000,00 €

Valore del Terreno a mq: 162,50 € corretto 243,75 €

Il terreno n. 4 risulta non coerente e viene scartato nell'ambito della stima.

Il valore medio del terreno edificabile residenziale in condizioni simili è quindi determinato tramite media aritmetica dei valori espressi:

ASTAlegale.net

(577,50+475,52+500,00)/3= 517,67 €/mq

Poiché nella valutazione si è fatto riferimento agli ASKING PRICE, su questi si è applicata una riduzione media del 10 % rispetto al prezzo atteso per portali vicini al più probabile prezzo realizzabile sul mercato (Fonte: BANCA D'ITALIA STATISTICHE , Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia del 22-02-19 riduzione del 10,1 %) .

Valore medio del terreno edificabile residenziale **465,90 €/mq**

Vista la capacità edificatoria del lotto (fino a 6 piani fuori terra), che risulta di gran lunga superiore rispetto alla capacità edificatoria dei lotti comparati, e altresì la destinazione d'uso del terreno ad uso ricettivo, si procede alla maggiorazione del 200%

465,90 x 200%= **931,80 €/mq**

Valore del terreno edificabile a destinazione residenziale	465,90 €
Valore terreno edificabile a destinazione turistico ricettiva	931,80 €
Superficie catastale	1.110,00
Valore del terreno edificabile a destinazione turistico ricettiva	**1.034.298,00 €**

Il costo di demolizione è stato ottenuto attraverso il calcolo del volume del fabbricato esistente, rinvenuto nella documentazione edilizia presente agli atti, moltiplicato per il costo unitario di demolizione reperito dal Prezzario Regione Veneto *"E.05.01 Demolizione completa di fabbricati*

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2018

eseguita con mezzi meccanici, fino al piano di campagna, compreso il carico su automezzo, escluso eventuali opere provvisionali o di puntellazione e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche":

E.05	**DEMOLIZIONI - RIMOZIONI**	
E.05.001	**Demolizione completa di fabbricati eseguita con mezzi meccanici, fino al piano di campagna, compreso il**	
14E.05.001.a	Demolizione completa di fabbricati eseguita con mezzi meccanici, fino al piano di campagna, compreso il carico	€ 11,02
14E.05.001.b	Demolizione completa di fabbricati eseguita con mezzi meccanici, fino al piano di campagna, compreso il carico	€ 14,20

Vista la presenza di strutture (interrato) miste e probabile presenza di parti in calcestruzzo armato si propone il costo della stima media tra i due valori:

E.05.01.a con struttura portante in mattoni, solai in legno, ferro o voltini 11,02 €/mc v.p.p.

E.05.01.b con struttura portante e solai in c.a. 14,20 €/mc v.p.p.

Pari a 12,61 €/mc v.p.p.

Il volume del fabbricato esistente è pari a **9.493,85 mc[2].**

Gli oneri di discarica comprensivi di trasporto sono stimati in 17 €/tonnellata.

Il volume di 9.493,85 mc si presume composto al 15% da materiale inerte misto, pari a 1.424,10 mc di materiale da portare a discarica. Ogni mc di maceria mista si stima pari a 2.000 kg pari a 2 tonnellate (2.400 kg C.A. – mattoni semipieni 1.300 kg).

Totale oneri di discarica:

1.424,10 mc x 2 ton x 17 €/ton= 39.874,80 approssimabile a **40.000,00 €**

Il costo di demolizione del fabbricato esistente è pari a 119.717,45 € che si ritiene di approssimare a **120.000,00 €.**

Volume edificato	mc	9.493,85
costo unitario di demolizione	€	12,61
costo demolizioni	€	119.717,45
oneri di discarica e trasporto	€	40.000,00
costo complessivo demolizioni	€	159.717,45
costo complessivo demolizioni arrotondato	**€**	**160.000,00**

Valore di mercato

valore del terreno	€	1.034.298,00
costo di demolizione	€	160.000,00
valore di mercato del bene	**€**	**874.298,00**

[2] Caratteristiche dimensionali tratte dalle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Vicenza.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

A seguito dell'analisi su descritta, il più probabile valore di mercato si attesta a **874.298,00 €.**

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

i. costi per la regolarizzazione catastale:

a- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE		€ 7.000,00
b- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE		€ 5.000,00
b- AREE ESTERNE		€ 3.000,00
	Totale	**€ 15.000,00**

ii. costi per la regolarizzazione edilizia:

a- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE		€ 7.000,00
b- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE		€ 3.000,00
	Totale	**€ 10.000,00**

Gli oneri calcolati per la regolarizzazione catastale ed edilizia non vengono considerati ai fini della presente valutazione di stima poiché si presume la completa demolizione del fabbricato.

Inoltre, considerato:

a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
b) che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
c) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,
d) considerato il contesto,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 10 % sul valore di mercato.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/...

Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€	874.298,00
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€	0,00[3]
Oneri condominiali arretrati	€	0,00
Riduzione per vendita forzata (15%):	€	131.144,00
Totale valore a base d'asta:	€	743.153,30
arrotondato a	**€**	**745.000,00** (euro settecentoquarantacinque/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

Non è possibile fare un confronto con i trasferimenti pregressi perché trattasi di compravendite parziali relative al fabbricato residenziale e non all'intero complesso, la porzione di immobile adibito ad Albergo/Ristorante è stata acquisita tramite l'acquisto di quote sociali. (Vedasi Allegato 7)

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati tra il 2017 e il 2019 a Vicenza (VI). I dati si riferiscono ad immobili in buono stato di conservazione, non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

[3] Gli oneri calcolati per la regolarizzazione catastale ed edilizia non vengono considerati ai fini della presente valutazione di stima poiché si presume la completa demolizione del fabbricato.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

IMMOBILI AD USO ABITATIVO AGGIUDICATI IN COMUNE DI VICENZA (VI)

RGE N.	Comune	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Numero aste	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	Prezzo valore
667/2010	Vicenza	Commerciale	Complesso immobiliare commerciale composto da 2 negozi vetrinati su Corso Padova (di mq.109 e 114) e 3 uffici (di mq. 100,2, 92 e 95) con relativi posti auto scoperti; si veda avviso di vendita.	€ 170.000,00	5	07/03/2017 11:35	€ 487.000,00	286%
276/2011	Vicenza	Commerciale	Locale commerciale (mq. 397): p.t: 2 locali sala giochi, bagno, antibagno, locale deposito e 2 ripostigli; p.interrato: cantina.	€ 502.031,25	7	16/01/2018 09:45	€ 36.760,00	7%
30/2007	Vicenza	Commerciale	Negozio di ca. mq 238,64 al pt con blocco servizi di 2 vani adibiti ad antibagno e bagno e uno a ripostiglio.	€ 363.119,19	11	12/07/2017 14:00	€ 30.500,00	8%
149/2013	Vicenza	Commerciale	Unità commerciale (mq 95) e posto auto coperto (mq 12,5) al p. interrato.	€ 28.000,00	6	30/10/2018 09:55	€ 9.750,00	35%
149/2013	Vicenza	Commerciale	Unità commerciale (mq 77), in complesso, al grezzo: unico vano e servizio igienico.	€ 23.000,00	4	17/04/2018 10:15	€ 7.500,00	33%
113/2010	Vicenza	Commerciale	Negozio al p.t. con cantina al p.int. e posto auto scoperto in cortile interno condominiale (mq. 202): disimpegno, scala, retronegozio e bagno.	€ 264.243,60	4	31/01/2018 10:00	€ 112.000,00	42%
367/2014	Vicenza	Commerciale	Negozio al piano terra con annesso bagno di circa mq. 83, magazzino al piano interrato di circa mq. 188 e posto auto al piano interrato. Termoautonomo	€ 136.335,00	3	22/03/2018 10:00	€ 79.000,00	58%
329/2016	Vicenza	Complesso immobiliare	Porzione molto ampia di un palazzo storico, costituita da sei appartamenti e da un'autorimessa siti nel centro di Vicenza, che necessita di intervento manutentivo rilevante oltre che la messa in sicurezza di alcune parti strutturali in precaria situazione di staticità.	€ 1.850.000,00	1	29/07/2019 17:00	€ 1.400.000,00	76%
15/2017	Vicenza	Commerciale	Unità commerciale di mq 69 al pt con negozio, anti-wc e wc, stanza uso ufficio. Al p.int. deposito di mq 7, autorimessa di mq19.	€ 71.000,00	1	22/10/2019 15:40	€ 75.000,00	106%
							€ 248.612,22	**72%**

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo all'esecutato in quota 1/1 piena proprietà. Il valore della quota è quindi di **745.000,00 €.**

L'esperto incaricato

Arch. Elisabetta MIONI

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2008

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto N° 1 (unico): Complesso edilizio nel comune di Vicenza (VI) composto da:

C- Struttura ricettiva a destinazione d'uso albergo/ristorante denominata "Albergo Adele" composta da n° 2 corpi edilizi rispettivamente di 3 e 6 piani fuori terra e locali magazzino al livello interrato.

D- Fabbricato ad uso residenziale adiacente all'albergo composto da n° 6 unità abitative su 3 piani fuori terra

Identificazione catastale dei beni in oggetto:

A- STRUTTURA RICETTIVA AD USO ALBERGO/RISTORANTE:

ALBERGO categoria D/2, censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7.

B- FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO **N. 1** categoria A/3, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 2** categoria A/4, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 2.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 3** categoria A/4, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 3.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 4** categoria A/4, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 4.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 5** categoria A/4, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 5.

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE **N. 6** categoria A/4, censita al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI) al Foglio 73 Part. 92 Sub 6.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: non risultano vincoli.

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/19 DEL R.G.E.

Bene N° 1 – ALBERGO E FABBRICATO RESIDENZIALE			
Ubicazione:	Vicenza (VI) – Via Medici n° 36-40-42		
Diritto reale:	Piena proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	A- Struttura ricettiva a destinazione d'uso albergo/ristorante denominata "Albergo Adele" composta da n° 2 corpi edilizi rispettivamente di 3 e 6 piani fuori terra e locali magazzino al livello interrato, al Foglio 73 Part. 92 Sub 14 graffato alla Part. 94 Sub 7. B- Fabbricato ad uso residenziale adiacente all'albergo composto da n° 6 unità abitative su 3 piani fuori terra, al Foglio 73 Part. 92 Sub 13 graffato alla Part. 94 Sub 6, Part. 92 Sub 2-3-4-5-6.		
Stato conservativo:	A- stato di conservazione mediocre; B- stato di conservazione grezzo		
Descrizione:	A- Struttura ricettiva a destinazione d'uso albergo/ristorante (ALBERGO) B- Fabbricato ad uso residenziale (ABITAZIONI TIPO ECONOMICO E POPOLARE)		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	A: libero da persone e contratti, occupato da cose. B: libero da persone e contratti, occupato da cose.		

ASTAlegale.net

Firmato Da: MIONI ELISABETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5fff79f481ea6f56731a9ef0dc18a8f5

www.astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2015