TRIBUNALE DI VICENZA

Procedimento R.G.E. N° 240/2014, promosso da:

_____

(con Avv.to Giuseppe F.M. La Scala e Paola Strada)

contro

_____

Giudice: Dott.ssa Pitinari Sara

Esperto: Simone Bucco Geometra

PERIZIA DI STIMA – LOTTO N. 3

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

Quesito:

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al N° 2249, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 87 - categoria "industriale", con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, nominato Esperto nella presente procedura in data 08/01/2016, compariva davanti al Funzionario Giudiziario Stefano Titomanlio in data 05/05/2016 e, previa accettazione dell'incarico, prestava giuramento sulla formula di rito.

Il Giudice gli affidava il quesito di seguito riportato:

- *Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei (vd vademecum esperto – controllo preliminare); l'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.* ***entro trenta (30) giorni dal presente giuramento****, depositando in PCT la relativa check list;*
- *Identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati castali attuali (vd vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd – vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una* ***sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari****, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire la sovrapposizione effettuata sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;*
- *Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;*

- *Precisare se vi siano **discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso**, specificando se dette discrasie importino incertezza nell'individuazione dei beni colpiti dal pignoramento;*
- *Descrivere gli immobili medesimi (vd vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;*
- *Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;*
- *Determinare il valore del compendio pignorato (vd – vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;*
- *Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;*
- *Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;*
- *Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum - quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;*
- *Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);*
- *Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vd vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);*

Fornisca

1. *Altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vd vademecum – quesito 11):*
   - *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

- *Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- *Eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- *Eventuali cause in corso.*

Alleghi

2. *Il perito alla relazione di stima ampio compendio fotografico del bene, nonché la documentazione raccolta di cui sopra (tra cui la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, la documentazione inerente il regime patrimoniale familiare, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione).*

Depositi

3. *La perizia in PCT almeno 30 giorni prima dell'udienza, contestualmente depositando copia di cortesia cartacea per il giudice in Cancelleria, inviando contestualmente al deposito della perizia una copia della stessa alle parti, presso i rispettivi difensori, all'indirizzo pec dagli stessi dichiarato all'atto della costituzione, nonché al Custode;*

Riferisca

4. *Immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.*

Formuli

5. *Tempestiva istanza proroga e contestuale rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì a darne comunicazione alle parti (tenendo conto che potrà essere concessa, salvo casi eccezionali, una sola proroga, per massimo 60 giorni; per le proroghe successive si applicherà al compenso la decurtazione di cui all'art. 52 DPR 115/2002).*

Il Giudice autorizza l'esperto

6. *Ex art. 213 c.p.c. ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";*
7. *A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*
8. *Ad avvalersi di ausiliari, sotto la propria responsabilità, rappresentando comunque che il compenso liquidato sarà sempre e solo quello di cui alle tabelle concordate con l'Interprofessionale;*
9. *All'utilizzo del mezzo proprio;*

Ad eccedere a luoghi ex art. 68-262 c.p.c., anche avvalendosi della forza pubblica e del fabbro.

Svolgimento delle operazioni:

A seguito dell'affidamento dell'incarico il sottoscritto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione dell'elaborato peritale inviando dapprima la richiesta degli atti di provenienza e vincoli (in data 9 e 10/05/2016).

In data 11/05/2016 inviavo richiesta di accesso agli atti e di Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Bolzano Vicentino, nonchè richiesta dei certificati anagrafici e di stato civile oltre che, la richiesta di accertamento sull'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sugli immobili oggetto di esecuzione all'Agenzia delle Entrate. Lo stesso giorno inviavo all'esecutato comunicazione di primo sopralluogo fissandolo per il 26/05/2016 ore 8:30.

Ottenute le copie di parte degli atti richiesti, in data 17/05/2016 inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Vicenza.

Nei giorni seguenti mi perveniva comunicazione da parte dell'esecutato con la quale mi riferiva che a causa di gravi problemi familiari non era possibile procedere con il sopralluogo sino alla data del 20/06/2016.

In data 23/05/2016 mi recavo presso il Comune di Vicenza dove eseguivo la richiesta di accesso agli atti.

In data 27/05/2016, in accordo con il Custode Giudiziario (I.V.G.), fissavo nuovamente il primo sopralluogo per il giorno 27/06/2016 alle ore 9:30.

Nella data stabilita (27/06/2016), nonostante la raccomandata di avviso di sopralluogo non fosse stata ritirata dall'esecutato, coadiuvato dal Custode Giudiziario, mi recavo presso gli immobili oggetto di esecuzione a partire da quelli di Bolzano Vicentino.

In presenza dell'esecutato e del Custode Giudiziario, esperivo sopralluogo sia interno che esterno agli immobili, eseguivo documentazione fotografica, il rilievo delle dimensioni dei vani costituenti gli immobili e chiedevo le informazioni necessarie alla redazione della presente. Dopo aver preso visione dei fabbricati di Bolzano Vicentino e del terreno, ci recavamo presso gli immobili di Vicenza dove anche qui si eseguiva sopralluogo completo di documentazione fotografica, rilievo delle dimensioni e informazioni relative alle unità.

Nei giorni successivi mi pervenivano le risposte da parte dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza in merito alla richiesta di accertamento sull'esistenza di contratti di locazione e/o comodato.

In data 29/07/2016 mi perveniva comunicazione da parte dell'esecutato riferendo di essere assente dalla propria abitazione per tutto il mese di agosto.

In data 23/08/2016 inviavo comunicazione tramite posta certificata all'esecutato, chiedendogli di fornirmi copia dei libretti delle caldaie degli immobili di Bolzano Vicentino e di Vicenza.

In data 30/08/2016, previo appuntamento, mi recavo presso il Comune di Bolzano Vicentino dove ritiravo la documentazione relativa all'accesso agli atti, il Certificato di Destinazione Urbanistica ed i certificati anagrafici.

In data 05/09/2016 inviavo richiesta all'amministratore del condominio in cui sono site le unità immobiliari di Vicenza per ottenere copia della documentazione relativa alle spese condominiali.

In data 16/09/2016 inviavo richiesta al Comune di Monticello Conte Otto al fine di ottenere gli ulteriori certificati di stato civile dell'esecutato.

Non avendo ancora ottenuto alcuna comunicazione da parte dell'esecutato circa la documentazione richiesta, l'Esperto si metteva nuovamente in contatto con lo stesso senza però che egli fornisse la copia dei libretti degli impianti aggiornati.

In data 11/10/2016 riuscivo ad accedere nuovamente all'immobile di Bolzano Vicentino al fine di verificare alcune misurazioni e per ottenere i dati relativi alla caldaia, ed all'immobile di Vicenza, dove facevo eseguire, da un tecnico da me incaricato, la manutenzione della caldaia per il successivo censimento della stessa.

Sentivo poi telefonicamente le ditte installatrici per la caldaia presente nell'immobile di Bolzano Vicentino e provvedevo a far censire l'impianto.

Con i dati forniti, provvedevo a redigere gli Attestati di Prestazione Energetica.

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Vicenza e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

1) ***Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto di pignoramento, suddivisione in lotti***
2) ***Identificazione catastale dei beni pignorati***
3) ***Descrizione materiale di ciascun lotto***
4) ***Valutazione dei beni pignorati***
5) ***Schema sintetico-descrittivo dei lotti***
6) ***Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni pignorati***
7) ***Individuazione dello stato di possesso dei beni pignorati***
8) ***Ricostruzione dei passaggi di proprietà***
9) ***Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni pignorati***
10) ***Spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso per i beni pignorati***
11) ***Acquisizione dei certificati anagrafici degli esecutati***
12) ***Osservazioni finali***

1) IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SUDDIVISIONE IN LOTTI

La presente esecuzione riguarda più immobili, in particolare:

- un fabbricato in comune di Bolzano Vicentino, in via Santa Cristina al civico n. 2, che attualmente è suddiviso in due unità immobiliari anche se quella al piano terra non è abitabile per assenza dei requisiti igienico sanitari. Al fabbricato sono annessi dei terreni circostanti di cui parte lasciati a giardino e parte quali aree di manovra/passaggio. L'esecutato, su questi immobili, detiene la quota di 1/1 di piena proprietà, e tale situazione è confermata sia dall'atto di provenienza che nell'intestazione catastale.
- Un terreno edificabile posto a poca distanza dal fabbricato di Bolzano Vicentino e prospiciente Via Crosara tra i numeri civici 60 e 62. L'esecutato, su questo immobile, detiene la quota di 1/2 di piena proprietà, e tale situazione è confermata sia dall'atto di provenienza che nell'intestazione catastale. Trattasi del mappale 22 del N.C.T. foglio 6° del Comune di Bolzano Vicentino.
- Un appartamento con due autorimesse in un condominio a Vicenza, in via Borgo Casale n. 156. L'esecutato, su tali immobili, detiene la quota di 1/1 di piena proprietà, e tale situazione è confermata sia dall'atto di provenienza che nell'intestazione catastale.

In riferimento agli immobili oggetto di pignoramento ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., **foglio 6° mappale 15 sub. 2**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., **foglio 6° mappale 15 sub. 3**, categoria A/7. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Vicenza N.C.E.U., **foglio 8° mappale 222 sub. 32**, categoria A/2. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Vicenza N.C.E.U., **foglio 8° mappale 222 sub. 13**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Vicenza N.C.E.U., **foglio 8° mappale 222 sub. 19**, categoria C/6. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 824**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 825**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 832**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 834**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 835**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 833**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., **foglio 6° mappale 17 sub. 3**, categoria A/2. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa però che il mappale 17 sub. 3 è graffato al mappale 368.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.E.U., **foglio 6° mappale 368**, categoria A/2. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene. Si precisa però che il mappale 368 è graffato al mappale 17 sub. 3.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 823**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 831**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.
- Comune di Bolzano Vicentino N.C.T., **foglio 6° mappale 22**, categoria terreno. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Nella proprietà degli immobili è compresa anche la quota sulle parti comuni e condominiali come riportato anche negli atti di provenienza ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra le mappe catastali dei vari immobili e le rispettive foto satellitari; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che le sagome dei fabbricati e dei terreni, corrispondono in modo preciso (vedasi allegato n. 3 alla presente).

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in lotti separati i quali avranno una maggiore appetibilità rispetto alla vendita in un unico lotto.

I lotti saranno quindi così composti:

Lotto N. 1:

Abitazione di testa facente parte di fabbricato in linea, attualmente costituita da due unità di cui quella al piano terra parzialmente non regolare in quanto priva, in alcuni vani, dei requisiti igienico sanitari, completa di area di pertinenza esterna di cui parte a giardino con piscina interrata (irregolare dal punto di vista urbanistico) e parte ad area di manovra/passaggio.

L'edificio è di vecchia epoca di costruzione ristrutturato una prima volta nel 1971 ed una seconda volta nel 2010.

Catastalmente il lottto è costituito da due unità e da una serie di mappali costituenti le aree esterne. Tale situazione dovrà essere catastalmente aggiornata in base allo stato attuale.

Nelle aree esterne è stata realizzata anche una tettoia ad uso autorimessa irregolare dal punto di vista edilizio urbanistico.

L'edificio sorge in via Santa Cristina al civico n. 2 in Comune di Bolzano Vicentino, a circa 1,5 Km a nord ovest dal centro del comune stesso.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 15 subalterni 2 e 3, mappale 17 sub. 3 graffato al mappale 368 confinante a nord in parte con il bene comune non censibile mappale 15 sub. 1, ed in parte con altro foglio di mappa, ad est con il mappale 18, a sud con area di pertinenza ad uso area di manovra/passaggio di cui al bene comune non censibile mappale 15 sub. 1 e ad ovest con l'area esterna di cui al bene comune non censibile mappale 15 sub. 1, salvo più precisi.

N.C.T. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappali 823 e 831 (area esterna a giardino) confinanti a nord in parte con il mappale 830 ed in parte con altro foglio di mappa, ad est con il mappale 15 sub. 1, a sud con i mappali 824, 834 e 832 e ad ovest con i mappali 828, 830 e 822, salvo più precisi.

N.C.T. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappali 832, 834, 824, 825, 835 e 833 (area esterna a passaggio/manovra) confinanti a nord con i mappali 831 e 823, ad est con i mappali 15 sub. 1 e 14, a sud con il mappale 810, ad ovest con il mappale 828, salvo più precisi.

Lotto N. 2:

Lotto di terreno edificabile per la piena proprietà di 1/2, delimitato da recinzione, prospiciente la pubblica via Crosara tra i civici 60 e 62, a Bolzano Vicentino, a circa 1Km a nord ovest rispetto al centro del Comune.

Trattasi di un lotto pianeggiante ben servito, con buona esposizione, di complessivi 1672 mq di superficie catastale con indice fondiario di 1,5 mc/mq.

Il terreno è identificato catastalmente al N.C.T. del Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22 e confina a nord con il mappale 666, ad est con il mappale 843, a sud con il mappale 422 e ad ovest con la pubblica via, salvo più precisi.

Lotto N. 3:

Appartamento bicamere disposto in duplex ai piani secondo e terzo del condominio "I Palazzetti" in Borgo Casale n. 156 a Vicenza, posto a circa 1,5 Km ad est del centro storico del Comune.

L'appartamento è sito in un condominio ristrutturato ed ampliato nella prima metà degli anni '90 con finiture di buona qualità e con riscaldamento autonomo. Nel lotto sono inoltre comprese due autorimesse al piano interrato del condominio di cui una doppia ed una singola.

L'appartamento è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 32 confinante a nord con il vano scala bene comune non censibile sub. 9, ad est in parte con l'esterno ed in parte con altra unità immobiliare sub. 31, a sud con l'esterno e ad ovest con l'esterno, salvo più precisi.

L'Autorimessa doppia è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 19 confinante a nord con altra autorimessa sub. 20, ad est con l'area di manovra di cui al sub. 10, a

sud in parte con il vano scala comune di cui al sub. 9, in parte con altra autorimessa di cui al sub. 18 ed in parte con l'esterno e ad ovest con l'esterno, salvo più precisi.

L'Autorimessa singola è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 13 confinante a nord in parte con l'area di manovra di cui al sub. 10 ed in parte con altra autorimessa sub. 12, ad est con l'esterno, a sud in parte con l'esterno ed in parte con altra autorimessa di cui al sub. 14 e ad ovest con l'area di manovra comune di cui al sub. 10, salvo più precisi.

Simone Bucco Geometra via Montello, 44 – 36063 Marostica (VI) telefono e fax +39 0424 472076
e.mail: simone@simonebuccogeometra.eu *e.mail certificata:* simone@pec.simonebuccogeometra.eu *skipe name:* simonebuccogeometra

LOTTO N. 3

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 8° **mappale 222 sub. 13,** categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 77,68, Borgo Casale, Piano S1. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da una variazione per frazionamento del 24/04/1996 in atti dal 10/05/1999 P.F. 98/99 (n. 3687/1996). Successivamente sono state eseguite variazioni di entità minore e relative a piano incoerente ed inserimento della superficie che non hanno comportato modifiche ai dati identificati principali. Il mappale 222 risulta essere ente urbano a partire dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 derivante da frazionamento del 31/10/1972 in atti dal 28/05/1996 tipo 228/72 (n. 228.1/1972). Successivamente è stata eseguita una variazione geometrica del 28/05/1996 in atti dal 28/05/1996 (n. 2745.1/1996) ed il tipo mappale del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 5340.1/1996) con il quale è stato inserito in mappa il fabbricato così come esistente allo stato attuale.
- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 8° **mappale 222 sub. 19,** categoria C/6, classe 5, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita € 132,21, Borgo Casale, Piano S1. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da una variazione per frazionamento del 24/04/1996 in atti dal 10/05/1999 P.F. 98/99 (n. 3687/1996). Successivamente sono state eseguite variazioni di entità minore e relative a piano incoerente ed inserimento della superficie che non hanno comportato modifiche ai dati identificati principali. Il mappale 222 risulta essere ente urbano a partire dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 derivante da frazionamento del 31/10/1972 in atti dal 28/05/1996 tipo 228/72 (n. 228.1/1972). Successivamente è stata eseguita una variazione geometrica del 28/05/1996 in atti dal 28/05/1996 (n. 2745.1/1996) ed il tipo mappale del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 5340.1/1996) con il quale è stato inserito in mappa il fabbricato così come esistente allo stato attuale.
- Comune di Vicenza N.C.E.U., foglio 8° **mappale 222 sub. 32,** categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 139 mq, totale escluse aree esterne 129 mq, rendita € 759,19, Borgo Casale, Piano 2-3. Tale situazione è rimasta invariata fin dall'atto di pignoramento e deriva da una variazione per frazionamento del 24/04/1996 in atti dal 10/05/1999 P.F. 98/99 (n. 3687/1996). Successivamente è stata eseguita variazione per inserimento della superficie che non ha comportato modifiche ai dati identificati principali. Il mappale 222 risulta essere ente urbano a partire dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 derivante da frazionamento del 31/10/1972 in atti dal 28/05/1996 tipo 228/72 (n. 228.1/1972). Successivamente è stata eseguita una variazione geometrica del 28/05/1996 in atti dal 28/05/1996 (n. 2745.1/1996) ed il tipo mappale del 22/10/1996 in atti dal 22/10/1996 (n. 5340.1/1996) con il quale è stato inserito in mappa il fabbricato così come esistente allo stato attuale.

Il mappale 222 confina a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con la pubblica via ricadente su altro foglio di mappa, e con i mappali 1710, 908, 1713, 1715, 984 e 898, salvo più precisi.

Il sottoscritto, durante il sopralluogo esperito ha rilevato in modo preciso le unità oggetto di esecuzione al fine di poter fare una corretta sovrapposizione con le planimetrie catastali presenti in atti all'Agenzia delle Entrate Servizio Territoriale.

Dal rilievo, dalla restituzione dello stesso e dalla successiva sovrapposizione (vedasi allegato n. 8 alla presente) sono state rilevate lievissime differenze di entità trascurabile, le quali non influiscono in alcun modo sulla consistenza o sulla rendita delle unità.

Simone Bucco Geometra via Montello, 44 – 36063 Marostica (VI) telefono e fax +39 0424 472076
e.mail: simone@simonebuccogeometra.eu *e.mail certificata:* simone@pec.simonebuccogeometra.eu *skipe name:* simonebuccogeometra

3) DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

Descrizione della zona.

Le unità fanno parte di un condominio a destinazione residenziale, di dieci appartamenti con relative autorimesse, sito a circa 1,5 Km dal centro storico del Comune di Vicenza, in Borgo Casale al civico n. 156, nella zona dello stadio.

Trattasi di una zona di prima periferia ben servita e nella quale è prominente la destinazione residenziale.

Il condominio è stato realizzato con ristrutturazione ed ampliamento di un vecchio fabbricato a destinazione d'uso artigianale.

Trattandosi di zona semi centrale, sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi.

Il comune di Vicenza offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole materne, scuole primarie, secondarie, superiori ed alcune sedi universitarie, bar, ristoranti, pizzerie, cinema, teatro, stadio, palestre, campi di calcio, tennis, piscine, ecc. È presente l'ospedale.

Vista la centralità dello stabile, la maggior parte dei servizi indicati è raggiungibile anche a piedi.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con una fermata a poche decine di metri dal condominio; la stazione è a circa 3 Km. Gli autobus collegano Vicenza ad ogni centro limitrofo e non.

La stazione ferroviaria è adiacente a quella degli autobus e le linee collegano Vicenza a tutti i principali centri limitrofi e non.

Anche i caselli autostradali di Vicenza Est e Vicenza Ovest sono relativamente vicini essendo entrambi distanti circa 9 Km dal condominio.

L'immobile si affaccia in una strada interna di quartiere con moderato traffico veicolare, la quale incrocia Viale Bassano/Trissino, ovvero una delle strade principali che conducono al centro del Comune e con traffico sostenuto.

Qualità e rating interno immobile.

L'appartamento di cui al presente lotto è sviluppato in duplex ai piani secondo e terzo e con ingresso al piano terzo. È affacciato all'esterno su tre lati (est, sud ed ovest) avendo pertanto una buona esposizione, essendo all'ultimo e penultimo piano, gode anche di buona panoramicità (vedasi allegato n. 1 foto nn. 9 e 11).

I vani sono dotati di ampie forometrie e pertanto godono di una buona luminosità ed aerazione naturale.

Il condominio è dotato di area esterna pertinenziale per lo più privata relativa alle unità di cui al piano terra, ad esclusione dell'area di ingresso comune che risulta pavimentata (vedasi allegato n. 1 foto n. 2) e di uso comune.

Gli impianti sono quelli tipicamente presenti nella abitazioni e rientrano nella qualità media prevista per le unità realizzate nella stessa epoca di costruzione.

L'immobile è in condizioni di manutenzione buone.

I servizi dell'unità sono nella media per l'epoca di costruzione.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto.

Il condominio con tutta probabilità è realizzato attraverso un complesso di murature verticali portanti e perimetrali in laterizio con interposti pilastri in cemento armato, le cui fondazioni presumibilmente sono del tipo continuo.

Il solaio di divisione tra piano interrato e piano terra è in c.a. a lastra tipo "predalles", i solai intermedi sono in latero cemento mente il solaio di copertura è in legno.

Il tetto è del tipo a falda unica con spiovente in direzione est, il manto è in coppi e le lattonerie in rame.

Le tramezze interne sono in laterizio forato per lo più dello spessore di cm 10.

I terrazzi in parte sono a sbalzo ed in parte sono ricavati al di sopra dei piani sottostanti. Quelli a sbalzo sono stati eseguiti con solette in cemento armato e parapetti anch'essi in cemento armato.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture delle unità oggetto della presente, trattasi di finiture di buona qualità.

La pavimentazione è in parquette di legno nella zona giorno, nelle camere e nel disimpegno antistante le camere (vedasi allegato n. 1 foto nn. 7, 13, 14 e 16) con relativi battiscopa in legno; in piastrelle di graniglia di marmo nell'ingresso, nel ripostiglio e nel bagno a servizio della camera (vedasi allegato n. 1 foto nn. 6 e 17), in piastrelle di grès nel bagno principale e nelle terrazze (vedasi allegato n. 1 foto nn. 9, 15, 18 e 19). Al piano interrato le autorimesse hanno pavimentazione in calcestruzzo lisciato (vedasi allegato n. 1 foto nn. 26, 27, 29, 30 e 31).

Il rivestimento eseguito nei bagni è in mosaico (vedasi allegato n. 1 foto n. 6).

Le scale che collegano il piano terzo al piano secondo hanno struttura in acciaio e le pedate dei gradini sono in vetro (vedasi allegato n. 1 foto n. 12).

Le pareti interne sono intonacate a greggio e fino e tinteggiate a civile; si precisa che nella zona giorno e nella camera matrimoniale le pareti sono in marmorino.

Le porte interne sono in legno tamburato; la porta di ingresso all'appartamento è del tipo blindato (vedasi allegato n. 1 foto n. 8).

I fori porta e finestra esterni sono chiusi da serramenti in legno completi di vetrocamera (vedasi allegato n. 1 foto nn. 19 e 25). I fori finestra di dimensioni maggiori sono privi di scuri mentre le finestre e porte di dimensioni minore sono complete di avvolgibili in PVC.

Soglie e davanzali sono in marmo bianco.

Per quanto concerne le parti comuni ed esterne le scale con struttura in cemento armato hanno rivestimento in marmo bianco con parapetto in ferro e corrimano in legno (vedasi allegato n. 1 foto n. 4). La pavimentazione esterna è in grès e si sviluppa dal cancello pedonale all'ingresso comune del piano terra (vedasi allegato n. 1 foto nn. 2 e 3). Lo scivolo di accesso alle autorimesse è invece in calcestruzzo.

Elemento caratterizzante dell'edificio condominiale è la presenza del rivestimento in mattoni pieni di gran parte dei prospetti, le parti prive di rivestimento sono intonacate a greggio e fino e tinteggiate a civile.

La porta di ingresso al vano scala è del tipo automatizzato in alluminio completa di vetrocamera (vedasi allegato n. 1 foto n. 3).

Impianti.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia e sono stati realizzati al momento dell'esecuzione dell'immobile pertanto circa 20 anni fa; ad oggi necessitano dell'ordinaria manutenzione.

Sono presenti l'impianto elettrico, idrotermosanitario, di condizionamento e citofonico. L'immobile è allacciato alla rete Enel, all'acquedotto comunale, alla rete del gas metano ed alla pubblica fognatura.

La caldaia è del tipo autonomo ed è posta nel terrazzo antistante la camera al piano secondo (vedasi allegato n. 1 foto nn. 20). Non è stato fornito il libretto di manutenzione aggiornato e, pertanto, l'Esperto ha provveduto a farlo eseguire da un tecnico di fiducia.

I corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni del tipo tubolare (vedasi allegato n. 1 foto n. 5).

Il condominio è dotato di ascensore.

Descrizione dettagliata.

L'edificio sorge in zona residenziale ed è stato per lo più ristrutturato ed ampliato nella prima metà degli anni '90, con forma in pianta irregolare.

L'aspetto tipologico e la conformazione, nonostante risalga a circa 20 anni fa, è contemporanea (vedasi allegato n. 1 foto n. 1).

L'edificio è a carattere residenziale in piccola parte sviluppato su due piani fuori terra e per la rimanente parte è sviluppato su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Il lotto è ben delimitato da recinzioni con accessi carraio e pedonale prospettanti su Borgo Casale.

L'accesso pedonale è chiuso da cancello in ferro battuto con apertura a doppia anta e con delimitazione eseguita con una struttura in mattoni pieni.

Le autorimesse sono al piano interrato mentre le unità residenziali sono sviluppate ai piani sovrastanti. Alle stesse si accede sia direttamente dall'interno dalla scala comune e dall'ascensore, sia dall'esterno.

In proprietà alla ditta esecutata ci sono due autorimesse di cui una doppia con una superficie di circa 32 mq e l'altra singola con superficie di circa 16 mq. L'altezza nell'autorimessa doppia in parte è pari a 2,70 ml ed in parte è pari a 2,40 ml mentre nell'autorimessa singola è pari a 2,40 ml.

Si precisa che nell'autorimessa doppia le macchine devono essere parcheggiate in linea.

L'appartamento in questione è sviluppato ai piani secondo e terzo con accesso nella zona giorno al piano terzo. È costituito al piano terzo da una zona giorno di circa 44 mq con due terrazzi di cui uno di circa 31 mq esposto a sud ed uno di circa 5 mq sul lato est, e da un ripostiglio di circa 2 mq. Dal piano terzo, attraverso una scala interna si accede al piano secondo dove si trovano un disimpegno di circa 7 mq, una camera di circa 17 mq che si affaccia su un terrazzo (esposto ad est) di circa 5 mq, un bagno di circa 7 mq, una seconda camera di circa 19 mq affacciata ad un terrazzo di circa 3 mq (esposto a sud est) con bagno di circa 4 mq.

Il piano terra ha solaio a vista in andamento con altezza massima pari a 3,50 ml ed altezza minima pari a 2,45 ml. Il piano secondo ha solaio piano con altezza pari a 2,70 ml.

Al piano terzo sono presenti due caminetti di cui uno all'interno della zona giorno ed uno all'esterno sull'ampio terrazzo.

I vani sono spaziosi e danno possibilità di essere facilmente arredati.
Non sono stati segnalati particolari fatti che possano incidere sul valore dell'immobile sono presenti delle macchie di infiltrazioni provenienti dalla copertura ed anche al piano secondo.
Da quanto riferito le infiltrazioni del piano secondo sono derivanti dalla sovrastante terrazza. Le infiltrazioni del piano terzo derivano dalla copertura alla quale però non sono ancora stati eseguiti interventi risolutivi.
Nel complesso si può quindi affermare che le unità in esame sono in condizioni di manutenzione discrete.

Per quanto concerne la certificazione energetica non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'Esperto, ha pertanto provveduto a far eseguire da proprio tecnico incaricato, il censimento dell'impianto ed ha poi redatto l'APE dal quale è risultato che l'unità oggetto di esecuzione è in classe energetica "E" (vedasi attestato riportato all'allegato n. 14). L'APE redatto ha validità fino al 14/10/2026

4) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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. Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha tenuto in considerazione:

- un atto di compravendita relativo ad un appartamento nel medesimo stabile. Trattasi di un appartamento di superficie di poco inferiore, sviluppato anch'esso in duplex ai piani secondo e terzo con la medesima tipologia di finiture.
- La compravendita di un appartamento posto in un condominio a poche decine di metri rispetto a quello in esame di costruzione antecedente ma il cui valore è stato considerato maggiormente attendibile.

In riferimento ai comparabili utilizzati specificando quanto segue:

- L'atto di compravendita dell'appartamento nel medesimo stabile risale ad un anno fa ed il prezzo è stato accertato e ritenuto attendibile;
- L'atto di compravendita dell'appartamento nel condominio vicino è stato stipulato nel mese di giugno del 2016.
- È stata prestata particolare attenzione allo stato di manutenzione delle unità.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico di cui all'allegato n. 15 alla presente.

Per la determinazione del valore finale di vendita della piena proprietà esecutata, vanno altresì tenuti in considerazione:

- il fatto che l'immobile risulta attualmente occupato direttamente dal figlio dell'esecutato e dalla famiglia senza alcun contratto;
- la presenza di alcune infiltrazioni;
- le dimensioni dell'unità, l'esposizione e la posizione;
- la presenza di autorimessa interna allo stabile, per tre autoveicoli;
- l'attuale situazione economica.

Per la determinazione del valore finale di vendita della quota in proprietà all'esecutata, va applicato l'abbattimento forfettario stabilito come da quesito pari al 15% dell'importo stimato.

Il valore di vendita della piena proprietà esecutata risulta quindi pari a:

Lotto Unico, quota di 1/1 di piena proprietà di appartamento bicamere disposto in duplex ai piani secondo e terzo:

€ 252.000,00 - (€ 252.000,00 X 0,15) = € 214.200,00 arrotondato ad € 214.000,00

Per quanto concerne l'appartamento in esame, si ritiene possa essere eseguito qualsiasi tipo di pubblicità trattandosi di appartamento che può essere appetibile da varie persone, sia dello stesso condominio che della zona, sia al di fuori. Si ritiene quindi di eseguire pubblicità su siti internet, giornali ed eventualmente con l'affissione di cartello al di fuori della proprietà.

5) SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI

Lotto n. 3:

Appartamento bicamere disposto in duplex ai piani secondo e terzo del condominio "I Palazzetti" in Borgo Casale n. 156 a Vicenza a circa 1,5 Km ad est del centro storico del Comune.

L'appartamento è sito in un condominio ristrutturato ed ampliato nella prima metà degli anni '90 con finiture di buona qualità con riscaldamento autonomo. Nel lotto sono inoltre comprese due autorimesse al piano interrato del condominio di cui una doppia ed una singola.

L'appartamento è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 32 confinante a nord con il vano scala bene comune non censibile sub. 9, ad est in parte con l'esterno ed in parte con altra unità immobiliare sub. 31, a sud con l'esterno e ad ovest con l'esterno, salvo più precisi.

L'Autorimessa doppia è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 19 confinante a nord con altra autorimessa sub. 20, ad est con l'area di manovra di cui al sub. 10, a sud in parte con il vano scala comune di cui al sub. 9, in parte con altra autorimessa di cui al sub. 18 ed in parte con l'esterno e ad ovest con l'esterno, salvo più precisi.

L'Autorimessa singola è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 13 confinante a nord in parte con l'area di manovra di cui al sub. 10 ed in parte con altra autorimessa sub. 12, ad est con l'esterno, a sud in parte con l'esterno ed in parte con altra autorimessa di cui al sub. 14 e ad ovest con l'area di manovra comune di cui al sub. 10, salvo più precisi.

Il lotto è quindi catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterni 13, 19 e 32 con diritto sui beni comuni non censibili e sulle parti comuni e condominiali dello stabile.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

In riferimento alle pratiche edilizie, l'edificio di impianto originario antecedente il 01/09/1967 è stato ristrutturato ed ampliato a seguito di Concessione Edilizia P.G. 2871/85 U.T. n. 14251 del 01/04/1985, P.G. 15526/85 U.T. n. 15118 del 23/04/1986, P.G. 9527/94 U.T. n. 25834 del 15/12/1994, P.G. 9527/94 U.T. n. 25834/1 del 30/03/1995, P.G. 8767/95 U.T. n. 25834 del 30/01/1996, P.G. 9527/94 UT n. 25834/2 del 28/05/1996 e P.G. 9527/94 U.T. n. 25834/2 del 20/06/1996.

L'immobile è dotato di Agibilità per intervenuto silenzio assenso su domanda di Certificato di Agibilità del 25/06/1996 P.G. 9527/94 UT 25834/2.

L'immobile, dal punto di vista edilizio, risulta conforme.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica l'unità rientra in classe energetica "E"

Prezzo base € 214.000,00

6) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vicenza e per quanto concerne l'immobile in cui sono site le unità oggetto della presente sono state recuperate le seguenti pratiche edilizie (vedasi allegato n. 5 alla presente):

- Concessione Edilizia P.G. 2871/85 U.T. n. 14251 del 01/04/1985
- Concessione Edilizia P.G. 15526/85 U.T. n. 15118 del 23/04/1986 rilasciata a Santon Antonio per costruire una tettoia ed effettuare modifiche interne ad un capannone;
- Richiesta di agibilità presentata in data 28/11/1988 relativa alle pratiche U.T. n. 14251 del 01/04/1985 e U.T. n. 15118 del 23/04/1986 richiesta dal Sig. Santon Antonio.
- Concessione Edilizia P.G. 9527/94 U.T. n. 25834 del 15/12/1994 rilasciata a Santon Antonio per ristrutturazione ed ampliamento;
- Concessione Edilizia P.G. 9527/94 U.T. n. 25834/1 del 30/03/1995 rilasciata a Santon Antonio per ristrutturazione ed ampliamento;
- Concessione Edilizia P.G. 8767/95 U.T. n. 25834 del 30/01/1996 rilasciata a Immobiliare Arianna Srl per cambio di intestazione della Concessione rilasciata al Sig. Santon Antonio relativa a ristrutturazione ed ampliamento;
- Concessione Edilizia P.G. 9527/94 UT n. 25834/2 del 28/05/1996 in sanatoria, rilasciata a Immobiliare Arianna Srl per ristrutturazione ed ampliamento;
- Concessione Edilizia P.G. 9527/94 U.T. n. 25834/2 del 20/06/1996 rilasciata a Immobiliare Arianna Srl per ristrutturazione ed ampliamento;
- Richiesta di agibilità del 25/06/1996 P.G. 9527/94 UT 25834/2 presentata da Immobiliare Arianna Srl

Per la verifica della conformità edilizio urbanistica delle unità in esame sono stati considerati gli elaborati allegati all'ultima Concessione Edilizia.

Dalla sovrapposizione tra la restituzione del rilievo eseguito dal sottoscritto ed il progetto approvato, risultano delle differenze interne minime che rientrano nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di fabbricato, l'Esperto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; allo stato attuale, nel Comune di Vicenza è in vigore il Piano degli Interventi in base al quale il fabbricato ricade all'interno della zona residenziale e mista esistente di completamento B2 (art. 37 delle N.T.O.).

Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrati con usi terziari e commerciali nei limiti ed alle condizioni previste dalle norme vigenti.

In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10 % della Superficie utile. Le attività ammesse sono quelle riportate al comma 6 del medesimo art. 37. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza.

Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonché un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20 % aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla zona a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.

Per la zona B2 è previsto un indice pari a 1mq/mq con altezza massima pari a 15 ml.

Per le unità in esame è sicuramente ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per ogni maggiore chiarimento si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente.

7) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 11/11/2016 gli immobili oggetto di pignoramento di cui al presente lotto sono intestati al Sig. _____ nato a _____ (__) il _____, C.F. _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Durante il sopralluogo è emerso che all'interno dell'appartamento di cui al presente lotto vive il figlio del Sig. _____, Sig. _____ con la famiglia dello stesso. Non sono stati stipulati contratti ed il figlio vive all'interno senza pagamento alcuno di canoni di locazione.

L'Esperto ha eseguito una ricerca anche presso l'Agenzia delle Entrate e dalle dichiarazioni rilasciate dagli uffici di Bassano del Grappa, Vicenza 1 e Vicenza 2 non sono emersi contratti di locazione e/o comodato.

All'allegato n. 10 alla presente sono riportate le dichiarazioni rilasciate dall'Agenzia delle Entrate.

8) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Le unità oggetto della presente sono in proprietà all'esecutato a partire dal 2003, precedentemente la proprietà si è così trasmessa:

- Il Sig. Santon Antonio nato a Vicenza il 20/10/1922, C.F. SNTNTN22R20L840C è divenuto proprietario degli immobili di cui fanno parte le unità pignorate in parte per successione in morte della Sig.ra Sterchele Fortunata Lucia nata a Vicenza il 19/06/1895 e deceduta in data 13/09/1969 con successione presentata a Vicenza al n. 18 vol. 686, trascritta a Vicenza il 23/04/1970 R.G. 3765 R.P. 3135, con testamento olografo del 20/01/1965 pubblicato dal Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza il 07/10/1969, registrato a Vicenza il 27/10/1969 n. 1496 mod. I vol. 94, trascritto in data 19/02/1970 R.G. 1588 R.P. 1359. A questo è seguito atto di accettazione e divisione del Notaio Dott. Boschetti Mario di Vicenza del 04/12/1972 trascritto a Vicenza il 08/03/1973 R.G. 3581 R.P. 3081 per comproprietà con i Sig.ri Santon Ettore nato a Vicenza il 07/03/1931, Santon Paola nata a Vicenza il 12/07/1951 e Santon Silvana nata a Vicenza il 06/02/1960 e Santon Teresiana nata a Vicenza il 07/01/1926.

  In parte proprietario per atto di permuta del Notaio Dott. Boschetti Giuseppe del 04/08/1988, trascritto a Vicenza in data 12/08/1988 R.G. 10046 R.P. 7654 da parte della Sig.ra Santon Teresiana nata a Vicenza il 07/01/1926.
- Con atto di compravendita per scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Dianese Paolo del 13/03/1995, trascritto a Vicenza in data 06/04/1995 R.G. 5315 R.P. 3837 il Sig. Santon Antonio nato a Vicenza il 20/10/1922, C.F. SNTNTN22R20L840C,vendeva l'immobile di cui fanno parte le unità oggetto della presente alla società Immobiliare Arianna S.r.l..
- Con atto autenticato nelle firme del Notaio Paolo Dianese di Vicenza in data 12/07/1996 rep. 71.818 registrato a Vicenza il 22/07/1996 al n. 1764 atti privati, trascritto a Vicenza il 24/07/1996 R.G. 11503 R.P. 8445 la società Immobiliare Arianna Srl con sede in Montecchio Precalcino, C.F. 02136110240 vendeva a Bertuzzo Gianpaolo nato a Vicenza il 10/07/1959, C.F. BRTGPL59L10L840K e Visco Elisabetta nata a Varese il 14/04/1962, C.F. VSCLBT62D54L682K l'appartamento e l'autorimessa doppia di cui al presente lotto.
- Con atto autenticato nelle firme del Notaio Paolo Dianese di Vicenza in data 23/06/1997 rep. 75.549 registrato a Vicenza il 01/07/1997 al n. 1231 atti privati, trascritto a Vicenza il 17/07/1997 R.G. 11724 R.P. 8305 la società Immobiliare Arianna Srl con sede in Montecchio Precalcino, C.F. 02136110240 vendeva a Bertuzzo Gianpaolo nato a Vicenza il 10/07/1959, C.F. BRTGPL59L10L840K e Visco Elisabetta nata a Varese il 14/04/1962, C.F. VSCLBT62D54L682K l'autorimessa singola di cui al presente lotto.
- Con atto di compravendita del Notaio Dott. Domenico Pulejo di Vicenza, rep. 54.899 racc. 5.666 del 31/10/2003, registrato a Vicenza il 09/11/2003 al n. 2841 serie 1T, trascritto a Vicenza in data 10/11/2003 R.G. 26796 R.P. 17739 i Sig.ri Bertuzzo Gianpaolo nato a Vicenza il 10/07/1959, C.F. BRTGPL59L10L840K e Visco Elisabetta nata a Varese il 14/04/1962, C.F. VSCLBT62D54L682K vendevano le unità al Sig. _____ nato a _____ (__) il _____, C.F. _____.

  All'allegato n. 9 alla presente si riportano gli atti di provenienza recuperati.

9) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Vicenza, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto concerne il Piano Urbanistico il fabbricato non è sottoposto a vincoli.

Per quanto concerne gli atti di provenienza si rilevano servitù e/o altri vincoli (vedasi allegato n.9 alla presente):

- Servitù costituita per atto del Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza rep. 127.231 registrata a Vicenza in data 30/09/1994 al n. 4268 e trascritta a Vicenza in data 02/11/1994 R.G. 14575 R.P. 10379 con la quale veniva concessa la costruzione a distanza inferiore rispetto a quanto previsto dal P.R.G. del Comune di Vicenza sui mappali 222, 224 e 2200.
- Servitù costituita con atto del Notaio Paolo Dianese di Vicenza repp. 69.212, 69.213, 69.230 e 69.231 registrato a Vicenza in data 19/12/1995 al n. 3158 serie II, atti privati e trascritto a Vicenza in data 18/01/1996 R.G. 1003 R.P. 788 con il quale i comproprietari delle unità costituenti il condominio concedevano alla società costruttrice la sopraelevazione senza il rispetto delle distanze minime previste da regolamento.
- Servitù costituita con atto del Notaio Paolo Dianese di Vicenza repp. 70.678 e 70.726 registrato a Vicenza in data 17/04/1996, atti privati, con il quale i comproprietari delle unità costituenti il condominio concedevano alla società costruttrice la sopraelevazione senza il rispetto delle distanze minime previste da regolamento.

Dalle ricerche ipotecarie è emersa la costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza rep. 196.199 racc. 34.871 del 26/11/2007 eseguito dai Sig.ri _____ nata a _____ (__) il _____, C.F. _____ e _____ nato a _____ (__) il _____, C.F. _____ i quali hanno costituito fondo patrimoniale sulle unità oggetto di pignoramento e di cui al presente lotto, ai sensi dell'art. 167 del Codice Civile destinato a far fronte ai bisogni della famiglia, autorizzati con Decreto del Tribunale di Vicenza in data 04/10/2007 n. 3442/Cron e n. 1278/06 R.R., trascritto a Vicenza in data 30/11/2007 R.G. 31346 e 31347 R.P. 18496 e 18497. Il fondo patrimoniale è stato poi sciolto con annotazioni a trascrizione per atto del Notaio Dott. Domenico Pulejo di Vicenza del 21/07/2009 rep. 57463/7377, con annotazioni del 10/08/2009 R.G. 17744 e 17745 R.P. 2828 e 2829.

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare del certificato Notarile, ha eseguito ulteriori verifiche in data 26/05/2016 ed in data 12/11/2016 aggiornata a tutto il 11/11/2016 (vedasi allegato n. 13 alla presente). Sulla base del Certificato Notarile e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 01/06/2010 R.G. 11928 ed R.P. 2408

Favore: Banca di Credito Cooperativo di Quinto Vicentino – Società Cooperativa con sede in Quinto Vicentino (VI), C.F. 01272990241;
Banca Popolare di Marostica – Società Cooperativa per azioni a responsabilità limitata con sede in Marostica (VI), C.F. 00145380242;
Banca Popolare di Vicenza – Società Cooperativa per azioni con sede in Vicenza (VI), C.F. 00204010243.
Unicredit Corporate Banking S.p.a. – con sede in Verona (VR), C.F. 03656170960.

Contro: _____ nato a _____ (__) il _____, C.F. _____ e _____ nata a _____ (__) il _____, C.F. _____, oltre ad altri per unità negoziali non relative alla presente procedura esecutiva.
Debitore non datore di ipoteca _____ con sede in Bolzano Vicentino (VI), C.F. _____.

Per: Atto pubblico, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Domenico Pulejo di Vicenza del 28/05/2010 rep. 57919/7760, per un importo capitale di € 1.500.000,00 ed un importo totale di € 3.000.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 17, sub. 3 graffato al mappale 368, categoria A2, consistenza 6,5 vani, Via Santa Cristina, piano T, mappale 15 sub. 3 categoria A7, consistenza 7,5 vani, Via Santa Cristina, piano T, mappale 15 sub. 2, categoria C6, consistenza 19 mq, Via Santa Cristina, piano T, N.C.E.U. Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 sub. 32 categoria A2, consistenza 6 vani, Borgo Casale piano 2, subalterno 19 categoria C6, consistenza 32 mq, Borgo Casale, piano INT, subalterno 13 categoria C6, consistenza 16 mq, Borgo Casale, piano INT, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 823, terreno, consistenza 2 are 5 centiare, mappale 831, terreno, consistenza 2 are 94 centiare, mappale 15, ente urbano, consistenza 2 are 51 centiare, mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare, oltre ad altri non oggetto di esecuzione.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura.

Iscrizione in data 02/07/2012 R.G. 12096 ed R.P. 1638

Favore: Banco Popolare S.C. con sede in Verona (VR), C.F. 03700430238.

Contro: _____ nato a _____ (__) il _____, C.F. _____, oltre ad altri per unità negoziali non relative alla presente procedura esecutiva.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 27/06/2012 rep. 1896/2012, per un importo capitale di € 151.706,06 ed un importo totale di € 200.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 15 sub. 2, categoria C6, consistenza 19 mq, Via S. Cristina, piano T, mappale 15 sub. 3 categoria A7, consistenza 7,5 vani, Via S. Cristina, piano T-1, mappale 17, sub. 3 graffato al mappale 368, categoria A2, consistenza 6,5 vani, Via S.

Cristina, piano T12, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 823, terreno, consistenza 2 are 5 centiare, mappale 824, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 825, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 831, terreno, consistenza 2 are 94 centiare, mappale 832, terreno, consistenza 69 centiare, mappale 833, terreno, consistenza 37 centiare, mappale 834, terreno, consistenza 59 centiare, mappale 835, terreno, consistenza 43 centiare, N.C.E.U. Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 subalterno 13 categoria C6, consistenza 16 mq, Borgo Casale, piano S1, subalterno 19 categoria C6, consistenza 32 mq, Borgo Casale, piano S1, sub. 32 categoria A2, consistenza 6 vani, Borgo Casale piano 2-3, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare, oltre ad altri non oggetto di esecuzione.

Note: per la cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 1.094,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura. Si precisa che trattandosi di restrizione di immobili l'imposta potrebbe essere differente in quanto pagata sul valore di vendita delle unità, se inferiore al valore dell'ipoteca.

Iscrizione in data 14/08/2012 R.G. 15644 ed R.P. 2173

Favore: Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Fara Vicentino (VI), C.F. 00232120246.

Contro: _____ nato a _____ (__) il _____, C.F. _____, oltre ad altri per unità negoziali non relative alla presente procedura esecutiva.

Per: Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 09/08/2012 rep. 2712, per un importo capitale di € 132.891,30 ed un importo totale di € 160.000,00, ancora attiva.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 15 sub. 2, categoria C6, consistenza 19 mq, Via Santa Cristina, piano T, mappale 15 sub. 3 categoria A7, consistenza 7,5 vani, Via Santa Cristina, piano T-1, N.C.E.U. Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 sub. 32 categoria A2, consistenza 6 vani, Borgo Casale piano 2-3, subalterno 13 categoria C6, consistenza 16 mq, Borgo Casale, piano S, subalterno 19 categoria C6, consistenza 32 mq, Borgo Casale, piano S, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 824, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 825, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 832, terreno, consistenza 69 centiare, mappale 834, terreno, consistenza 59 centiare, mappale 835, terreno, consistenza 43 centiare, mappale 833, terreno, consistenza 37 centiare, N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 17, sub. 3 graffato al mappale 368, categoria A2, consistenza 6,5 vani, Via Santa Cristina, piano T1-2, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 823, terreno, consistenza 2 are 5 centiare, mappale 831, terreno, consistenza 2 are 94 centiare, mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare, oltre ad altri non oggetto di esecuzione.

Note: per la cancellazione dell'ipoteca l'importo è pari ad € 894,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura. Si precisa che trattandosi di restrizione di immobili l'imposta

potrebbe essere differente in quanto pagata sul valore di vendita delle unità, se inferiore al valore dell'ipoteca.

Trascrizione in data 12/05/2014 R.G. 7476 ed R.P. 5695

Favore: Banca San Giorgio Quinto Valle Agno Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Fara Vicentino (VI), C.F. 00232120246.

Contro: _____ nato a _____ (__) il _____, C.F. _____.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del 11/04/2014 rep. 4252/2014 del Tribunale di Vicenza.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 15 sub. 2, categoria C6, consistenza 19 mq, Via Santa Cristina, piano T, mappale 15 sub. 3 categoria A7, consistenza 7,5 vani, Via Santa Cristina, piano T-1, N.C.E.U. Comune di Vicenza foglio 8° mappale 222 sub. 32 categoria A2, consistenza 6 vani, Borgo Casale piano 2 3, subalterno 13 categoria C6, consistenza 16 mq, Borgo Casale, subalterno 19 categoria C6, consistenza 32 mq, Borgo Casale, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 824, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 825, terreno, consistenza 30 centiare, mappale 832, terreno, consistenza 69 centiare, mappale 834, terreno, consistenza 59 centiare, mappale 835, terreno, consistenza 43 centiare, mappale 833, terreno, consistenza 37 centiare, N.C.E.U. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 17, sub. 3 graffato al mappale 368, categoria A2, consistenza 6,5 vani, Via Santa Cristina, piano T 1 2, N.C.T. Comune di Bolzano Vicentino foglio 6° mappale 823, terreno, consistenza 2 are 5 centiare, mappale 831, terreno, consistenza 2 are 94 centiare, mappale 22, terreno, consistenza 16 are 72 centiare.

Note: per la riduzione/cancellazione del pignoramento l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione) di imposta fissa che rimarranno a carico della procedura.

10) SPESE DI GESTIONE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO PER I BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio condominiale denominato Condominio "i Palazzetti" amministrato da Studio Trombini di Trombini Giuseppe di Vicenza al quale il sottoscritto si è rivolto per avere le indicazioni necessarie alla redazione della presente.

Le spese ordinarie medie di gestione relative all'unità di cui al presente lotto sono pari a circa € 1.700,00 annui.

Si precisa che nell'esercizio 2014 le spese di gestione medie erano più alte in quanto sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria relativamente alla sistemazione dell'ingresso pedonale.

Non sono previste, per il momento, spese di manutenzione straordinaria se non la posa di una nuova porta tagliafuoco.

Fino all'esercizio 2015 le spese condominiali sono state completamente versate con un avanzo di € 101,87 versati in più. Sulla base del bilancio per l'anno 2016 sono state versate le rate di acconto previste e ad oggi manca solo la quota relativa alla porta tagliafuco di € 178,40.

Nelle spese ordinarie condominiali oltre alle spese generali per la manutenzione delle parti comuni, le spese di esercizio, le spese tecniche ecc., sono comprese le spese di manutenzione dell'ascensore e quelle derivanti dalla prevenzione incendi per le autorimesse.

Non sono emersi procedimenti in corso.

Il dettaglio di tutto quanto riportato nel presente paragrafo si trova all'allegato n. 11 alla presente.

11) ACQUISIZIONE DEI CERTIFICATI ANAGRAFICI DEGLI ESECUTATI

Il sottoscritto ha provveduto a chiedere i Certificati Anagrafici e di stato civile dell'esecutato e della moglie, ai Comuni di Bolzano Vicentino e Monticello Conte Otto.

Dai Certificati rilasciati risulta che:

- _____ nato a _____ (__) il _____, è iscritto all'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Bolzano Vicentino in via S. Cristina n. 2, per immigrazione da Vicenza a far data dal 23/03/2007.
- _____ nata a _____ (__) il _____, è iscritta all'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Bolzano Vicentino in via S. Cristina n. 2, per immigrazione da Monticello Conte Otto a far data dal 21/03/1973.
- _____ nato a _____ (__) il _____ e _____ nata a _____ (__) il _____, hanno contratto matrimonio in data 17/02/1973 nel Comune di Monticello Conte Otto. Con atto in data 19/09/1979 del Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni. Con atto in data 26/11/2007 rep. 196.199 del Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza i coniugi hanno costituito fondo patrimoniale. Con atto in data 21/07/2009 rep. 57.463 del Notaio Dott. Domenico Pulejo di Vicenza è stato sciolto il fondo patrimoniale.

I Certificati sopra menzionati sono riportati all'allegato n. 12 alla presente.

12) OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto nei precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- l'oggetto della presente corrisponde ad un appartamento bicamere disposto in duplex ai piani secondo e terzo, con due autorimesse di cui una doppia ed una singola e ampie terrazze;
- lo stabile in cui sono site le unità è stato edificato per ristrutturazione ed ampliamento nella prima metà degli anni '90;
- l'unità in esame è attualmente occupata dal figlio dell'esecutato e dalla famiglia, senza titolo;
- alla data di consegna dell'elaborato peritale, in relazione alle spese condominiali, sulla base del bilancio preventivo per l'esercizio del 2016 non ci sono spese insolute se non la quota per la porta tagliafuoco di € 178,40;
- l'unità ha una buona appetibilità;
- le condizioni di manutenzione dell'immobile sono complessivamente discrete a causa di infiltrazioni da risolvere dalla copertura e dal terrazzo;
- viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità;

  Il prezzo a base d'asta è stato calcolato in € 214.000,00.

Marostica, lì 15 Novembre 2016

L'Esperto, Simone Bucco Geometra

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Rilievo dello stato attuale del fabbricato
7. Sovrapposizione tra stato di fatto e progetto approvato
8. Sovrapposizione tra stato di fatto e schede catastali
9. Copia atti di provenienza/vincoli
10. Documentazione dell'Agenzia delle Entrate relativa ai contratti di locazione/comodato
11. Documentazione relativa alle spese condominiali
12. Certificati anagrafici
13. Visure ipotecarie aggiornate
14. APE
15. Tabelle per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.), comparabili