

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 55/2013 R.G.**  
**LOTTO UNICO**  
**GIUDICE DOTT. GIULIO BORELLA**

**Procedura promossa da**  
**- UNICREDIT S.P.A. (CREDITORE PROCEDENTE)**  
**contro**  
**- [REDACTED] (DEBITORE)**  
**BENI IN VICENZA**  
**Data nomina Esperto Stimatore: 30.11.2015**  
**Data Giuramento: 14.12.2015**  
**Data udienza: 29.03.2016**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)**  
Redatta a Bassano del Grappa in data 26.02.2016

**Esperto incaricato**  
**GEOM. GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO**  
**CF: ZNT GPP 66D23 A703 F**  
con studio in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 79  
telefono 0424 524593 - fax 0424 231631 – cell. 328 4237647  
e-mail: giupi@giupi.it – PEC giuseppe.antonio.zanotto@geopec.it



**SCHEDA SINTETICA (SEGUE INDICE)**

Procedura esecutiva immobiliare

**N. 55/2013 R.G.**

promossa da:

**- UNICREDIT S.P.A. (CREDITORE PROCEDENTE)**

Contro

**[REDACTED] (DEBITORE)**

- 01 **Diritto** (cfr pag. 32 ): Quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
- 02 **Bene** (cfr pag. 17 ): Appartamento al piano 2 con diritto d'uso a posto auto scoperto p.lla 611.
- 03 **Ubicazione** (cfr pag. 15 ): Comune di Vicenza – Viale S.Agostino 13 i. 16 -angolo Via G.Fincato
- 04 **Stato** (cfr pag. 18 ): Sufficiente
- 05 **Lotti** (cfr pag. 15 ): Lotto Unico (FABBRICATO 01)
- 06 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 26 ):  
Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 49 (ex sez. G foglio 7)  
P.lla 448 sub 16 cat. A/3 cl. 5, 3 vani – rendita Euro 232,41 – Via Giovanni Fincato piano: 2
- 07 **Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 12 ): Nessuna (N.B. l'indicazione da sez. G foglio 7 a foglio 49 allinea solo il C.T. con il C.F.)
- 08 **Irregolarità/abusi** (cfr pag. 42 e 30): SI, Sanabili, Edili: Costo regolarizzazione € 2.500,00, Catastali: Costo per regolarizzazione € 750,00
- 09 **Valore di stima** (cfr pag. 47 ): € 53.000,00
- 10 **Valore a base d'asta** (cfr pag. 49 ): € 40.000,00
- 11 **Giudizio di Vendibilità** (cfr pag. 49 ): Sufficiente
- 12 **Motivazioni** (cfr pag. 49 ): Zona con sufficiente appetibilità, ma con edificio datato e non all'altezza degli standard attuali (energetici, impiantistici, di finitura, ecc.).
- 13 **Forme di pubblicità** (cfr pag. 49 ): Essendo fronte strada oltre agli annunci web e sui quotidiani anche con cartello esposto su terrazzo o recinzione condominiale.
- 14 **Occupazione** (cfr pag. 43 ): [REDACTED] (Debitore) con la famiglia.
- 15 **Titolo di occupazione** (cfr pag. 43 ): Sine titolo (senza titolo opponibile alla procedura)
- 16 **Oneri** (cfr pag. 44 ): Spese condominiali non pagate anni 2014-15 pari a € 2.167,94
- 17 **Varie** (cfr pag. 50 ): Nessuna
- 18 **APE** (Attestato Prestazione Energetica) (cfr pag. 24 ): Classe energetica G (364,16 kWh/m<sup>2</sup>anno)
- 19 **Data trascrizione del pignoramento** (cfr pag. 43 ): 30.01.2013



**20 ALLEGATI:**

allegato 1 – cartografia stradale – ortofoto – fotografie

- 1.1 cartografia stradale a 3 ingrandimenti
- 1.2 ortofoto con sovrapposizione mappa catastale a 3 ingrandimenti
- 1.3 foto esterne ed interne

allegato 2 – catasto

- 2.1 estratto ridotto di mappa foglio 49 con ingrandimento “sviluppo 1” del foglio
- 2.2 estratto esteso di mappa foglio 49
- 2.3 estratto di mappa sovrapposto ad ortofoto foglio 49 e “sviluppo 1” del foglio 49
- 2.4 planimetria catastale
- 2.5 visura attuale per soggetto
- 2.6 visura storica per immobile 448 sub 16 al Catasto Fabbricati
- 2.7 elenco immobili sez. G foglio 7 e foglio 49 al Catasto Fabbricati
- 2.8 visura storica per immobile 448 al Catasto Terreni
- 2.9 visura storica per immobile 611 al Catasto Terreni (uso terreno come posto auto)

allegato 3 – urbanistica – edilizia

- 3.1 C.D.U.
- 3.2 Titoli edilizi di costruzione (n. 3)
- 3.3 Agibilità/abitabilità
- 3.4 Piante, sezioni e prospetti ultimo progetto approvato
- 3.5 Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo
- 3.6 Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito
- 3.7 Estratto P.I. con vincoli e Z.T.O.

allegato 4 – ipotecarie ed atti di provenienza

- 4.1 Elenco note eseguita
- 4.2 Ipoteche sul bene
- 4.3 Pignoramenti sul bene
- 4.4 Atti di provenienza particella 448 sub 16 e particella 611 di uso pertinenziale

allegato 5 – sopralluoghi, occupazione ed altri documenti

- 5.1 Notifica primo sopralluogo alle parti
- 5.2 Verbale 1° sopralluogo
- 5.3 Notifica perizia alle parti
- 5.4 Certificati anagrafe Vicenza
- 5.5 APE - Attestato prestazione energetica
- 5.6 Documentazione condominiale (regolamento – bilanci 2014-2015 – Verbale 2015)

allegato 6 – stima I.V.S. con conteggi

- 6.1 Copia atto comparabile A
- 6.2 Copia atto comparabile B
- 6.3 Copia atto comparabile C



## INDICE

N. 55/2013 R.G. ....	2
- (CREDITORE PROCEDENTE) .....	2
- (DEBITORE).....	2
QUESITO.....	8
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	11
Data nomina Esperto Stimatore: 30.11.2015 .....	11
Data Giuramento: 14.12.2015 .....	11
Data udienza: 29.03.2016.....	11
Operazioni svolte dall’esperto .....	11
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE BENI E BENI PIGNORATI .....	12
FABBRICATO 01 .....	12
Diritto (da titolo di proprietà).....	12
Beni oggetto del pignoramento (identificazione da banca dati catastale).....	12
Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:.....	12
Nessuna (N.B. l’indicazione da sez. G foglio 7 a foglio 49 allinea solo il C.T. con il C.F.).....	12
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	15
Formazione ed identificazione lotti.....	15
Lotto Unico .....	15
QUESITO 2 – UBICAZIONE IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE .....	15
Ubicazione .....	15
Comune di Vicenza – Viale S.Agostino 13 i. 16 -angolo Via G.Fincato .....	15
Descrizione e stato del Bene .....	17
Appartamento al piano 2 con diritto d’uso a posto auto scoperto p.lla 611.....	17
Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa: NO in parte e da verificare.....	17
Necessità di interventi manutentivi urgenti: NO.....	18
Stato dell’immobile (ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):.....	18
Sufficiente .....	18



Consistenza .....	18
Rapporto mercantile.....	19
Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.) .....	19
Quote millesimali condominiali.....	19
L'Appartamento ha diritto alla quota di 29,430/1.000 di proprietà .....	19
Piante e fotografie .....	19
APE - Attestato prestazione energetica.....	24
E' stato redatto l'APE dall'Esperto Stimatore o suo ausiliario.....	24
Classe energetica G (364,16 kWh/m <sup>2</sup> anno) .....	24
<b>QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA.....</b>	<b>26</b>
Identificazione catastale attuale .....	26
Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 49 (ex sez. G foglio 7).....	26
P.lla 448 sub 16 cat. A/3 cl. 5, 3 vani – rendita Euro 232,41 – Via Giovanni Fincato piano: 2.....	26
Storia catastale ventennale .....	26
Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale .....	30
Quantificazione costi per eliminare difformità catastali .....	30
Costo per regolarizzazione € 750,00.....	30
<b>CONFINI .....</b>	<b>30</b>
Confini dell'appartamento p.lla 448 sub 16.....	30
Confini N.E.S.O.: muro perimetrale Nord, muro perimetrale Ovest, corridoio condominiale, altra unità immobiliare. ....	30
<b>QUESITO 4 – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....</b>	<b>31</b>
<b>QUESITO 5 – PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>31</b>
Quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.....	32
<b>QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA .....</b>	<b>33</b>
Difformità riscontrate (SI/NO): SI.....	42
Sanabili.....	42
Costo regolarizzazione € 2.500,00 .....	42



QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE .....	43
- (Debitore) con la famiglia.....	43
Sine titolo (senza titolo opponibile alla procedura) .....	43
QUESITO 8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	43
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente .....	43
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d’asta.....	43
30.01.2013.....	43
QUESITO 9 – BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE .....	44
I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO .....	44
QUESITO 10 – PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO .....	44
I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico: NO .....	44
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI.....	44
spese annue medie di gestione ordinaria circa 750,00 €;.....	44
Spese condominiali non pagate anni 2014-15 pari a € 2.167,94.....	44
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI E BASE D’ASTA.....	45
Valore di stima ordinario in libero mercato: .....	47
€ 53.000,00.....	47
Confronto con trasferimenti pregressi: .....	47
€ 90.000,00 (atto di acquisto del debitore in data 30.03.2006).....	47
riduzione del 15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri. ....	48
Valore a base d’asta .....	49
€ 40.000,00.....	49
Giudizio di vendibilità (ottima, buona, sufficiente, scarsa): .....	49
Sufficiente .....	49
Motivazioni sulla vendibilità: .....	49
Zona con sufficiente appetibilità, ma con edificio datato e non all’altezza degli standard attuali (energetici, impiantistici, di finitura, ecc.).....	49



Forme di pubblicità (forme di pubblicità in relazione al tipo di bene): .....	49
Essendo fronte strada oltre agli annunci web e sui quotidiani anche con cartello esposto su terrazzo o recinzione condominiale. ....	49
QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO ALL’ESECUTATO.....	49
L’esecutato ha la quota di 1/1 di piena proprietà per cui l’immobile verrà venduto per l’intero. ....	49
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A. ....	50
Residenza .....	50
- residente, a far data dal 13.12.2001, in Viale S. Agostino 13 int. 16 .....	50
Il debitore alla data della notifica del pignoramento 21.01.2013 era ivi residente. ....	50
Stato civile.....	50
- l’esecutato è coniugato .....	50
Regime patrimoniale .....	50
Il debitore è cittadino straniero e l’unica dichiarazione del regime patrimoniale è quella resa nell’atto di compravendita del 30.03.2006 dichiarato di essere in regime di separazione dei beni... ..	50
Certificato della Camera di Commercio .....	50
Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato. ....	50
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE .....	50
Nessuna .....	50



## QUESITO

- A) **Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, il Giudice dispone che l'esperto provveda a compiere tutte le attività indicate nelle dette norme e documenti e, segnatamente:**
- B) verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli incompleti, mancanti o inidonei; 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;
- C) identificare i diritti reali e gli immobili oggetto di pignoramento, ivi compresi i confini (vedi vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vedi vademecum esperto – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vedi vademecum esperto – 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 le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa;
- D) nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa), purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- E) 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;
- F) descrivere gli immobili medesimi (vedi vademecum esperto – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- G) predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- H) determinare il valore del compendio pignorato (vedi vademecum esperto – 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.;





- I) 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;
- J) 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;
- K) verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vedi vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi l'Esperto 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;
- L) verificare lo stato di possesso degli immobili (vedi vademecum esperto – quesito 1), 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.;
- M) 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; (vedi vademecum esperto – quesito 5)
- N) indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vedi vademecum esperto – 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 (vademecum esperto – quesito 11):
  - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - d. eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
  - e. 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).



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

### Termini fissati dal G.E.:

Data nomina Esperto Stimatore: 30.11.2015

Data Giuramento: 14.12.2015

Data udienza: 29.03.2016

### Operazioni svolte dall'esperto

1. dal 14.12.2015 al 21.12.2015 copia documentazione del fascicolo, verifica e studio dello stesso;
2. dal 22.12.2015 al 04.01.2016 acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili) per verifiche documenti, ex art. 567 c.p.c., depositati dal creditore procedente nel fascicolo ed invio check list entro i 30 giorni dal giuramento.
3. dal 22.12.2015 al 26.02.2016 verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali di Vicenza per richiesta C.D.U. e copia pratiche edilizie, altri documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. 02.01.2016 invio raccomandata all'esecutato per sopralluogo, avviso via PEC al creditore procedente e all'I.V.G. quale Custode Giudiziario.
5. 26.02.2016 ore 10.00 sopralluogo all'immobile oggetto di stima congiunto con I.V.G. quale Custode Giudiziario ed effettuazione di rilievo dell'immobile e documentazione fotografica
6. dal 05.02.2016 al 26.02.2016 – ricerca immobili comparabili a quello oggetto di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. Entro 29.02.2016 (termine indicato nel PCT) deposito relazione peritale ed allegati tramite PCT, via PEC al creditore procedente ed invio postale al debitore e successivamente deposito in cancelleria copia di cortesia per il G.E..



**QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE BENI E BENI PIGNORATI****FABBRICATO 01****Diritto** (da titolo di proprietà)

Quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

**Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:** i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

Debitore 1	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Compravendita	1/1	Proprietà	Separazione beni	
Nota trascr. compravendita	1/1	Proprietà	Separazione beni	
Pignoramento	1/1	Proprietà		
Nota trascr pignoramento	1/1	Proprietà		

**Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da banca dati catastale)

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 49 (ex sez. G foglio 7)

P.lla 448 sub 16 cat. A/3 cl. 5, 3 vani – rendita Euro 232,41 – Via Giovanni Fincato piano: 2

N.B. L'appartamento in base al titolo di acquisto ha diritto d'uso del posto auto scoperto particella 611 del foglio 49 Comune di Vicenza.

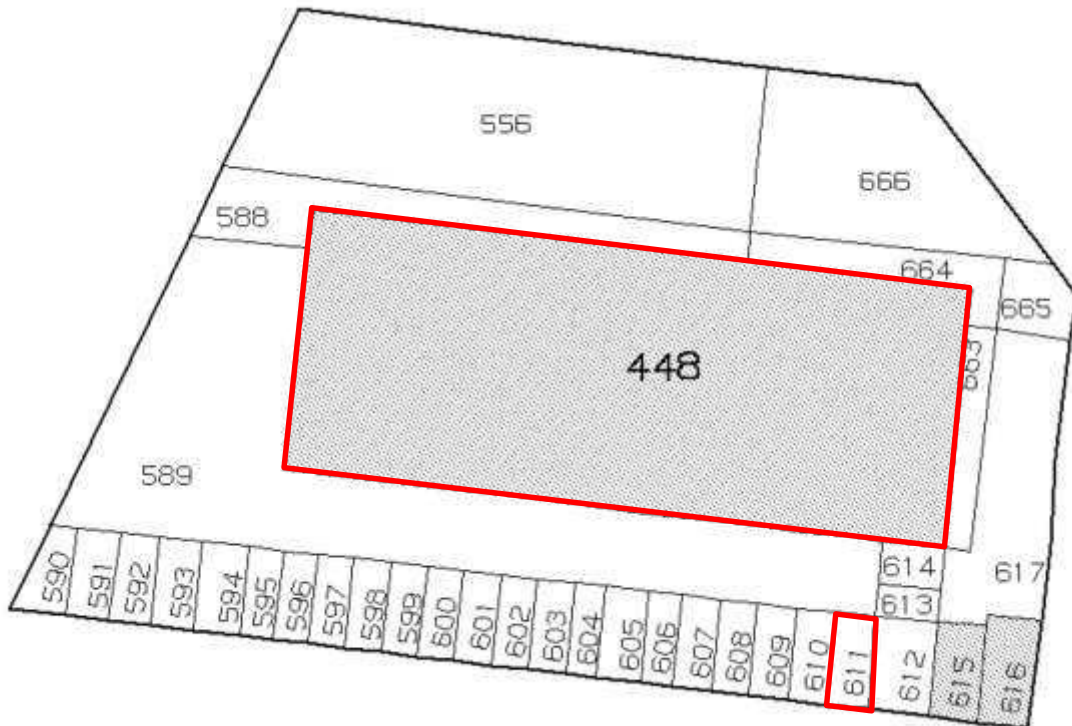
**Confronto descrizione immobili indicata nel titolo di proprietà e nel pignoramento**

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Consist. Vani/m <sup>2</sup>
Compravendita	30.03.2006	Vicenza	Sez. G foglio 7 (ora 49)	448	16	A/3	3
Nota trascrizione	11.04.2006	Vicenza	Sez. G foglio 7 (ora 49)	448	16	A/3	3
Pignoramento	21.01.2013	Vicenza	Sez. G foglio 7 (ora 49)	448	16	A/3	3
Nota di trascrizione	30.01.2013	Vicenza	Sez. G foglio 7 (ora 49)	448	16	A/3	3
Visura catastale	22.12.2015	Vicenza	Foglio 49	448	16	A/3	3

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:****Nessuna (N.B. l'indicazione da sez. G foglio 7 a foglio 49 allinea solo il C.T. con il C.F.)**

**Estratto di mappa catastale**

Comune di Vicenza – Catasto Terreni - foglio 49  
Sviluppo 1 del foglio 49



N.B. la p.lla 611 è un terreno in uso esclusivo alla unità pignorata.



**Ortofoto con sovrapposta mappa catastale**

Foto del posto auto in uso all'alloggio pignorato

Edificio p.la 448 ove è ubicato alloggio particella 448 sub 16 con diritto al terreno ad uso posto auto su particella 611 (posto auto n. 2)



Catasto Terreni - Comune di Vicenza – foglio 49 sovrapposta ad ortofoto



### Ortofoto con sovrapposta mappa catastale

Particolare Sviluppo 1 della mappa del foglio 49 con p.lla 448 e posto auto particella 611



### FORMAZIONE DEI LOTTI

#### Formazione ed identificazione lotti

##### Lotto Unico

Essendoci solo l'alloggio con diritto d'uso di un posto auto, verrà definito un unico lotto costituito da: FABBRICATO 01 (rif. pag. 12)

### QUESITO 2 – UBICAZIONE IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

#### Ubicazione

##### Comune di Vicenza – Viale S. Agostino 13 i. 16 -angolo Via G. Fincato

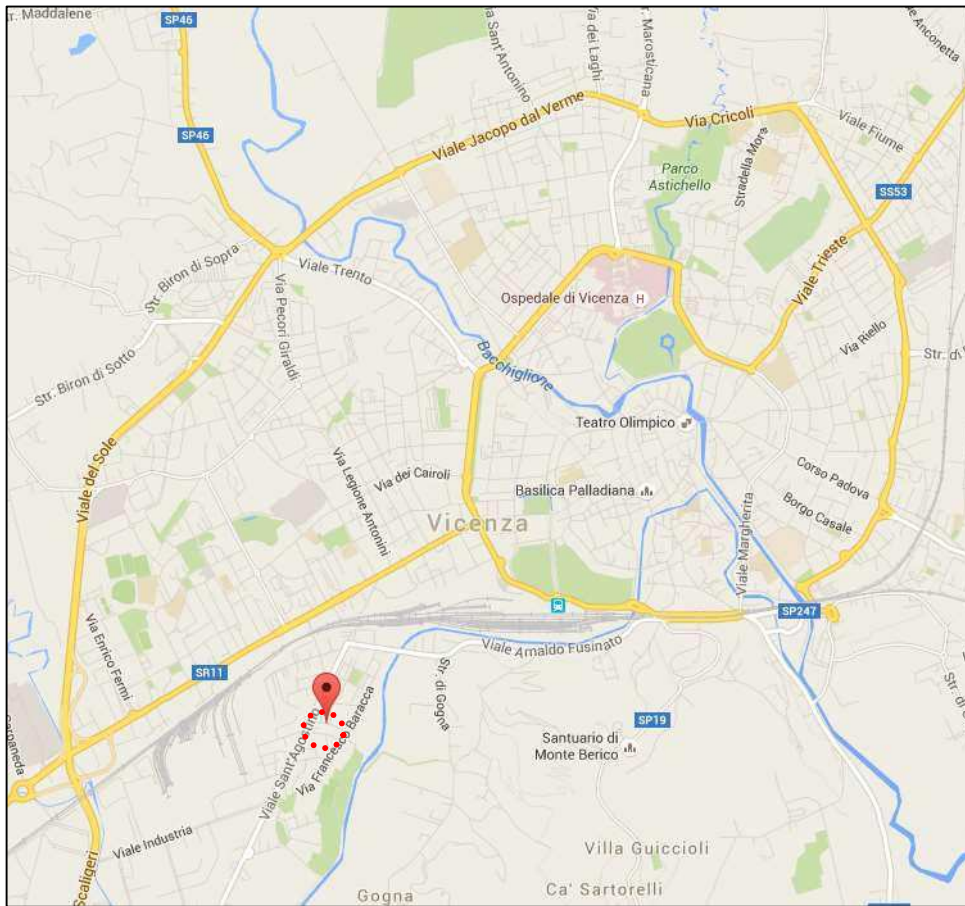
Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare pignorata si trova al centro del quartiere "ai Ferrovieri" di fronte alla chiesa di S. Antonio ai Ferrovieri, vicino al centro cittadino, da cui è diviso dalla linea ferroviaria.

Rispetto alle strade principali vie di comunicazione si trova nelle vicinanze della stazione e dello svincolo autostradale Vicenza Ovest, ed è servito da linee urbane bus AIM.

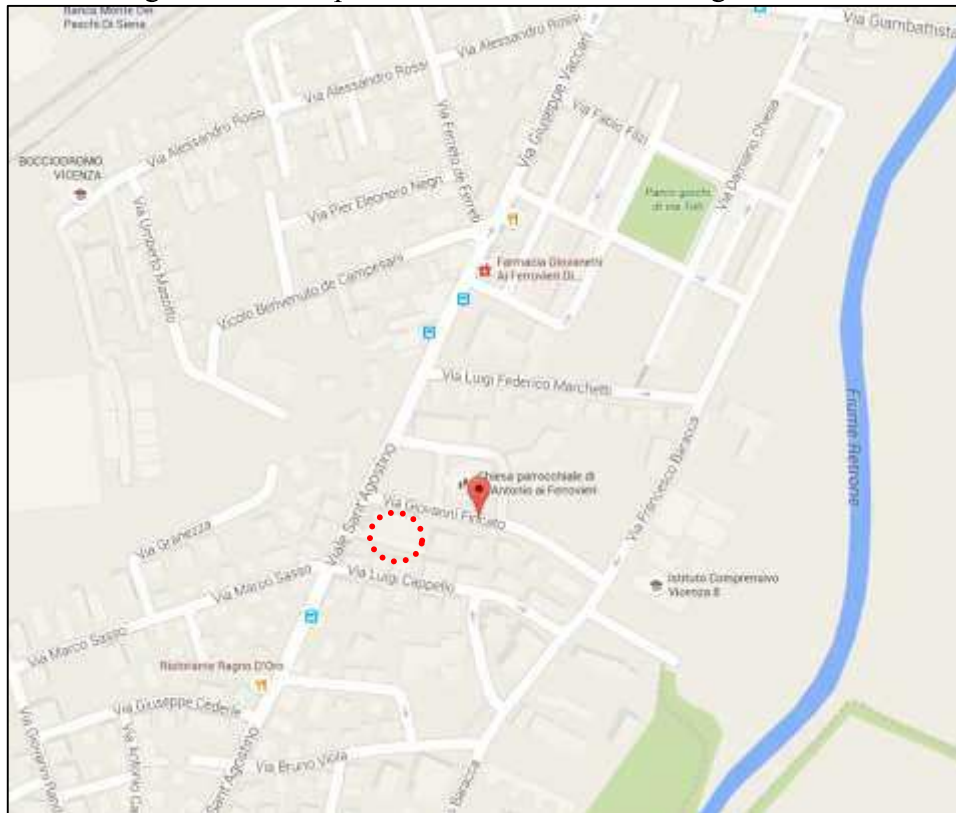
La vicinanza al centro comunale fornisce tutti i principali servizi scolastici, bancari, religiosi, commerciali ed ospedalieri.

Dal punto di vista del mercato immobiliare la zona ha un mercato attivo e le transazioni sono soprattutto tra privati e per fabbricati usati.





Estratti di cartografia stradale per edificio sito tra Viale S. Agostino e Via G. Fincato





### **Descrizione e stato del Bene**

#### **Appartamento al piano 2 con diritto d'uso a posto auto scoperto p.lla 611.**

Trattasi di abitazione (appartamento 16) al piano secondo inserito in un edificio condominiale denominato ██████████ costruito nei primi anni del 1970, con diritto d'uso di un posto auto (posto auto 2) nel cortile condominiale sul terreno identificato dalla particella 611 del foglio 49 di superficie pari a 8 m<sup>2</sup> (nella realtà il posto auto risulta delimitato da strisce bianche che delimitano un rettangolo di 5,04m x 2,19 m = 11,04 m<sup>2</sup>). Ha diritto alla C.T. comune ora dismessa al PS1.

La distribuzione prevede accesso all'abitazione tramite androne al piano terra, scale condominiali, corridoio condominiale con accesso direttamente al vano cucina-soggiorno da dove si può accedere al terrazzo o alla camera e da quest'ultima al bagno cieco.

L'accesso all'alloggio avviene da Viale S. Agostino, 13 da cancello pedonale addossato all'edificio, mentre per l'accesso carraio si accede da attiguo passo carraio con sbarra motorizzata.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in c.a. con tamponamento in muratura di mattoni di laterizio intonacate sui due lati;
2. murature divisorie interne in mattoni forati di laterizio intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento con pignatte di laterizio e cappa in c.a.;
4. pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica;
5. scale in c.a. rivestite in pietra/marmo;
6. copertura a 4 falde con struttura portante in laterocemento e manto di copertura in coppi;
7. grondaie e pluviali in lamiera;
8. terrazzo costituito dal solaio con pavimentazione in gres e parapetto in ferro verniciato;
9. finestre e portefinestre in legno con vetro singolo con avvolgibili in plastica;
10. porte interne in legno del tipo tamburato
11. porta di accesso blindata.

L'accesso all'edificio avviene dal lato Ovest del condomino da Viale S. Agostino, 13, mediante unico vano scala senza ascensore.

Il posto auto esterno su cui si ha diritto d'uso è su cortile asfaltato

L'altezza netta interna dell'appartamento è pari a 3,0 m.

#### **Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa: NO in parte e da verificare.**

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico a radiatori e ACS (attualmente senza caldaia), TV, fognario, con allaccio alla fognatura comunale.



Si precisa in merito all'impianto di riscaldamento e ACS che a seguito della dismissione della caldaia condominiale è stato deliberato che ciascun alloggio provvedesse a realizzare un proprio impianto autonomo, che non è ancora stato eseguito nell'alloggio in esame, per cui non vi sono impianti di riscaldamento e ACS funzionanti. Tale mancanza rispetto ad un edificio ordinario verrà riportata nelle detrazioni relative allo stato dell'immobile con un importo equivalente alla realizzazione di canna fumaria, tubazione gas, allaccio contatore, installazione caldaia, opere di allacciamento all'impianto esistente dell'alloggio, allaccio caldaia a rete elettrica, ripristino tracce, spese tecniche ed I.V.A. con un importo di € 5.000,00.

L'impianto idrico è condominiale con ripartizione al 50% in base ai millesimi e 50% in base al numero di occupanti.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita ma nell'insieme non si ritiene sia rispettoso dell'attuale normativa quindi, dovrà essere oggetto di puntuale verifica tecnica con l'intervento di un professionista abilitato.

#### **Necessità di interventi manutentivi urgenti: NO**

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente scarse, lo stesso necessita di un intervento di manutenzione, sia per quel che riguarda i serramenti, le finiture e gli impianti.

**Stato dell'immobile** (ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

**Sufficiente**

#### **Consistenza**

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;



- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L..

### Rapporto mercantile

Il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

### Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

Descrizione	Sup. (m <sup>2</sup> )	rapporto mercantile	S.L.C. (m <sup>2</sup> )
Abitazione	50,00	1,00	50,00
terrazza	7,00	0,30	2,10
<b>Totale Complessivo</b>			<b>52,10</b>

### Quote millesimali condominiali

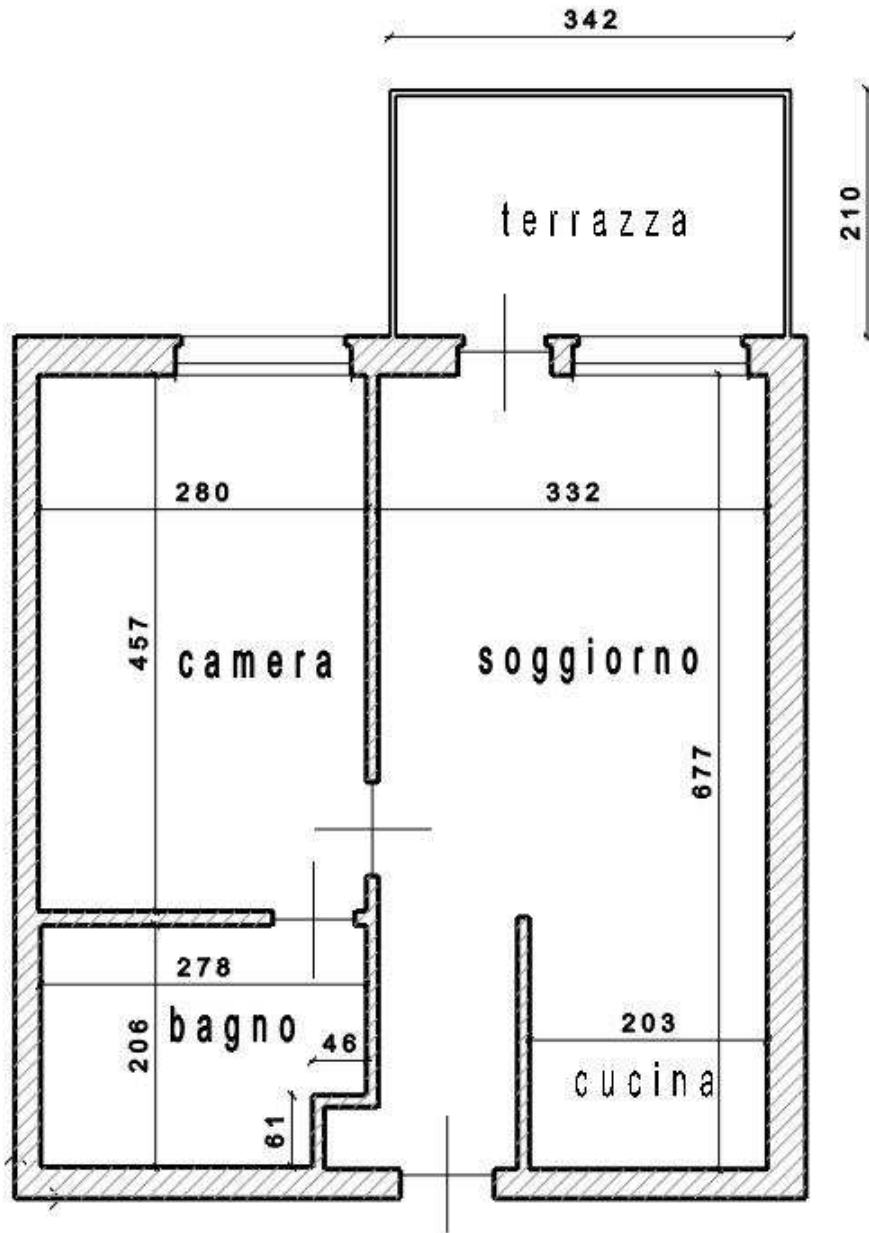
**L'Appartamento ha diritto alla quota di 29,430/1.000 di proprietà**

### Piante e fotografie

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal perito sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto interne (min. 8) e ed esterne (min. 4) dello stesso.



Rilievo planimetrico unità immobiliare



STATO RILEVATO  
PIANO SECONDO



Foto esterne ed interne



1 -Vista da Nord-Est da Via G. Fincato



2 -Vista da Nord da Via G. Fincato



3 -Vista da Nord – particolare piano secondo



4 -Vista da Ovest da viale S.Agostino ove sono posti accesso pedonale e carraio al civ. 13



5 -Vista Nord-Ovest da viale S.Agostino



6 - Ingresso - cucina





7 - cucina



8 - soggiorno



9 -10 Camera



11 -bagno





12 - terrazza



13-14 Umidità e muffa in cucina e bagno



15 - Particolare finestre



16 - Porta ingresso blindata



**APE - Attestato prestazione energetica**  
**E' stato redatto l'APE dall'Esperto Stimatore o suo ausiliario.**  
**Classe energetica G (364,16 kWh/m<sup>2</sup>anno)**



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 18383/2016 VALIDO FINO AL: 23/02/2026



DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualficazione energetica

Altro:

**Dati identificativi**



Regione: Veneto  
 Comune: Vicenza  
 Indirizzo: Viale S. Agostino 13, 36100  
 Piano: 2  
 Interno: -  
 Coordinate GIS: 45,5360 - 11,5247

Zona climatica: E  
 Anno di costruzione: 1975  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 40,88  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 166,19  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Vicenza(L840)				Sezione	U	Foglio	49	Particella	448
Subaltermi	da	16	a	16	da	a	da	a	da	a
Altri subaltermi										

**Servizi energetici presenti**

Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva

Prod. acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del fabbricato**

INVERNO	ESTATE

**Prestazione energetica globale**

+ Più efficiente

A4

A3

A2

A1

B

C

D

E

F

G

- Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASIZERO

## CLASSE ENERGETICA

# G

EP<sub>glnren</sub>  
364,16  
kWh/m<sup>2</sup> anno

**Riferimenti**

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (97,07)

Se esistenti:



Chiave: 57253393b

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da fantinato sergio, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22,23,23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82.

Pag. 1



### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 103932016 - VALIDO FINO AL: 23/02/2026

---

#### PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

FONTE ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indice di prestazione energetica globale ed emissioni
Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile
Gas naturale	1500,00 kWh	EPg <sub>non rinnovabile</sub> anno: 304,16
GPL		
Carbone		
Gasolio o Olio combustibile		
Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile
Biomasse liquide		EPg <sub>renewable</sub> anno
Biomasse gassose		
Solare fotovoltaico		0,00
Solare termico		
Eolico		Emissioni di CO <sub>2</sub> (kg/m <sup>2</sup> anno)
Teleriscaldamento		68,29
Teleraffrescamento		
Altro (specificare)		

---

#### RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e le altre dei risultati conseguiti, con il rispetto in merito ai con la realizzazione dell'immobile e, eventualmente, una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o impianto oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Conferma una Ristrutturazione importante	Tempo di attuazione dell'intervento (anni)	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPg <sub>renewable</sub> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Coibentazione delle strutture opzionali inerte e	SI	2	F (206,00)	F 238,00 kWh/m <sup>2</sup> anno

Pag. 2

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 103932016 - VALIDO FINO AL: 23/02/2026

---

#### ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata: 0,00 kWh/anno | Vettore energetico: Energia Elettrica

---

#### ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	166,19	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	119,09	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,72	
EPH <sub>nd</sub>	245,30	kWh/m <sup>2</sup> anno
Azi,est/Aziup utile	0,0465	-
Y IE	0,5570	W/m <sup>2</sup> K

---

#### DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice sistema regionale impianti termici	Vettore energetico (kWh/anno)	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	Spese	Spese
Condizionamento invernale	Impianto Splitato						1)	
Condizionamento estivo							1)	
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto Splitato						1)	
Impianti centralizzati								
Produzione di fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								

Pag. 3

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 103932016 - VALIDO FINO AL: 23/02/2026

---

#### INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulla opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionale e locali, legate all'affermazione di diagnosi energetica e interventi di riqualificazione energetica, compresi le ristrutturazioni importanti.

---

#### SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico |  Tecnico abilitato |  Organismo/Società

Nome e Cognome/Designazione: **SERGIO FANTINATO**  
 Indirizzo: **VIA DE GASPERI 7/A (MUSOLENTEIVA)**  
 E-mail: **sergio@giupi.it**  
 Telefono: **0424/57711.3334578602**  
 Telex: **frg**  
 Codice/Identificatore: **12447**

Dichiarazione di indipendenza in base all'art. 3 del D.P.R. 11 aprile 2011, n. 79

Informazioni aggiuntive:

---

#### SOPRALLOUGHE E DATI DI INGRESSO

È stata eseguita almeno un sopralluogo rilevante sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?  SI

---

#### SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di interoperabilità in presenza di scollamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per il calcolo della prestazione di riferimento?  SI

La procedura di calcolo è stata utilizzata con software che esegua il calcolo in modo automatico?  SI

Il presente attestato è redatto, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. n. 207 del 2000 e dell'articolo 10, comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. n. 69/2011. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Data di emissione: 23/02/2016

Pag. 4

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 103932016 - VALIDO FINO AL: 23/02/2026

---

#### LEGENDA E NOTE PER LA COMPIAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'impianto installato, nonché la quantità di energia necessaria ad assicurare i comfort abitativi e alcuni servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Sono altresì indicate la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure progettuali consigliate, così come descritte nella sezione "Raccomandazioni" (pag.2).

**INDICE PAGINE**  
 Informazioni generali: da le informazioni generali è ripartita la notazione alla base della notazione dell'APE. Nell'elenco del periodo di validità, ed non include l'uso dell'APE stesso per l'uso di legge, anche se differente da quello in vigore.  
 Prestazione energetica globale (EPg<sub>renewable</sub>): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile (calore e tutti i servizi erogati dal sistema tecnico presente, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio) in una scala da A4 (minimo) ad F (massimo) o G (minimo) (meno efficiente).  
 Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessaria per il riscaldamento dei comfort interni indipendentemente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, l'interno e il sistema, sono dimensionati gli impianti (noni rispetto all'ambiente esterno). La scala di valutazione qualitativa utilizza la scala F (minimo) ed H (massimo).  
 QUALITÀ ALTA |  QUALITÀ MEDIA |  QUALITÀ BASSA

Il valore di soglia per la notazione del livello di qualità, cambia per tipo di indicazione, sono riportate nelle tabelle guida per l'attestazione energetica degli edifici o nei allegati previsti dall'articolo 6, comma 1.2 del D.Lgs. 152/2006.  
 Difficile è energia quali sono: effetto di allineamento prestazioni energetiche, valutata relativamente alle indicazioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 152 e del decreto ministeriale sul calcolo delle prestazioni energetiche globali, dell'immobile rispetto al totale. La prestazione energetica (nota base) o quali ruba è spesso in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una giunta sull'aspetto tecnico relativo alla scala di classificazione indica l'importanza dell'edificio oggetto dell'APE e il sistema di calcolo.  
 Valore medio: riferito con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio anche nei dotati dei requisiti minimi dagli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero con i valori da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di questo oggetto dell'attestato.  
**REQUISITI PAGINE**  
 Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tale indice rappresenta la percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima dei consumi di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisa per tipologia di fonte energetica utilizzata.  
 Raccomandazioni: il capitolo di riporta la tabella dei risultati in termini di interventi raccomandati per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Classe	Codice
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO
REN4	IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTIVO
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FIGHI RINNOVABILI

**INDICE PAGINE**  
 La nota pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché il costo di produzione.  
 Rapporto S/V: superficie di dispersione rispetto al volume e agli impianti. È un indicatore di riferimento alla base del calcolo.  
 I valori energetici utilizzati sono indicati mediante codice numerico assegnato dal capitolo "1" e corrispondenti alle seguenti tabelle:

1) Energia elettrica	7) Biomasse gassose
2) Gas naturale	8) Solare termico
3) GPL	9) Carbone
4) Gasolio e Olio combustibile	10) Solare termico
5) Biomasse solide	11) Teleriscaldamento
6) Biomasse liquide	12) Teleraffrescamento
	13) Altro

Pag. 5

**QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA****Identificazione catastale attuale**

L'unità pignorata è così censita al Catasto Fabbricati:

**Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 49 (ex sez. G foglio 7)**

**P.lla 448 sub 16 cat. A/3 cl. 5, 3 vani – rendita Euro 232,41 – Via Giovanni Fincato piano: 2**

ed intestata a

- [REDACTED] (DEBITORE)

- [REDACTED]

Quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

**1. Unità Immobiliari site nel Comune di VICENZA(Codice L840) - Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		49	448	16			A/3	5	3 vani	Totale: 52 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 50 m <sup>2</sup>	Euro 232,41	VIA GIOVANNI FINCATO piano: 2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vivari dei dati di superficie.	

**Storia catastale ventennale****1976 – Catasto Terreni – foglio 49**

La p.lla 448 è censita come ente urbano di 556 m<sup>2</sup> a seguito di TIPO MAPPALE del 01/10/1976 n. 46376.1/1976 in atti dal 21/09/2009 (protocollo n. VI0306879) per inserimento nuovo edificio e fusione particella 557 e passa al Catasto Fabbricati.

**1987 – Catasto Fabbricati – sez. G foglio 7**

L'unità pignorata è così censita all'impianto meccanografico al Catasto Fabbricati alla data del 30.06.1987: P.lla 448 sub 16 cat. A/3 cl. 5, 3 vani

- [REDACTED]

Proprietà per 1/1

**2006 – Catasto Fabbricati – sez. G foglio 7**

La P.lla 448 sub 16 cat. A/3 cl. 5, 3 vani passa in proprietà a:

- [REDACTED]

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**2012 – Catasto Fabbricati – foglio 49**

La P.lla 448 sub 16 cat. A/3 cl. 5, 3 vani per Variazione del 11/06/2012 n. 23033.1/2012 in atti dal 11/06/2012 (protocollo n. VI0124886) avviene la BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, eliminando la sez. G foglio 7 ed inserendo il foglio 49.

### 2013 – Pignoramento 30.01.2013

Alla data del pignoramento a livello catastale la P.lla 448 sub 16 cat. A/3 cl. 5, 3 vani era già indicata con il foglio 49 anziché del corrispondente identificativo sez. G foglio 7.

#### Note:

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata come meglio riportato nel quesito 1 a pag. 12.

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	448	16			A/3	5	3 vani	Totale: 52 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 50 m <sup>2</sup>	Euro 232,41	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA GIOVANNI FENCATO piano: 2.

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		49	448	16			A/3	5	3 vani		Euro 232,41	Variazione del 11/06/2012 n. 23033.1/2012 in atti dal 11/06/2012 (protocollo n. VI0124886) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Indirizzo VIA GIOVANNI FENCATO piano: 2.

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	G	7	448	16			A/3	5	3 vani		Euro 232,41 L. 450.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo VIA GIOVANNI FENCATO piano: 2.

Notifica - Partita 18344 Mod.58 -

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	G	7	448	16			A/3	5	3 vani		L. 864	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA GIOVANNI FENCATO piano: 2.

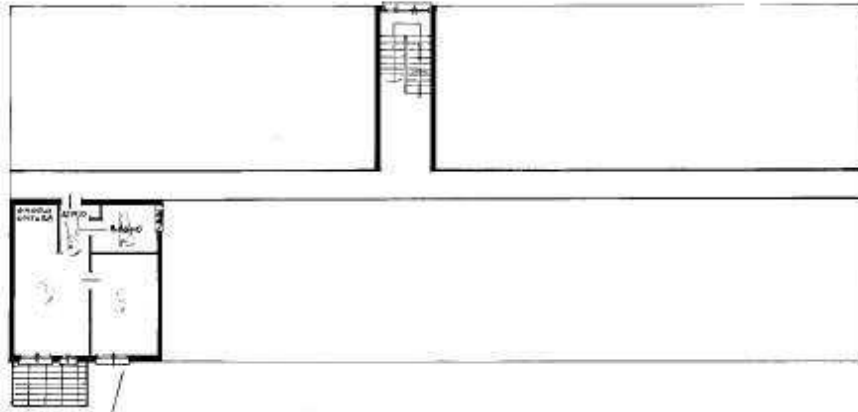
Notifica - Partita 18344 Mod.58 -

Scheda catastale – foglio 49 particella 448 sub 16


**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 452)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **VICENZA** Via **S. AGOSTINO**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VICENZA** Scheda N.° **16**



piano piano secondo h=300

COMUNE DI VICENZA  
 SEX. CT  
 FOGLIO 49  
 MAPPA 557-448  
 PLANIMETRIA A: 2000

ORIENTAMENTO

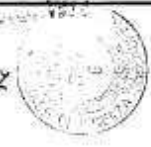


SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

2947



Compilato dal **GEOM.**

**SALVATORE GRECO**

Iscritto all'Albo dei geometri  
della Provincia di **VICENZA**

del 3 ottobre 1977

Firma: *Salvatore Greco*

CARLOTTO & C. S.p.A. - Via Giulietta 27 - Tel. 36 457 - Vicenza

Data presentazione: 09/12/1977 - Data: 22/12/2015 - n. T108714 - Richiedente: ZNTGPP66D23A703F  
 Totale sc. fog. 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (388X504) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)  
 Ultima planimetria in atti

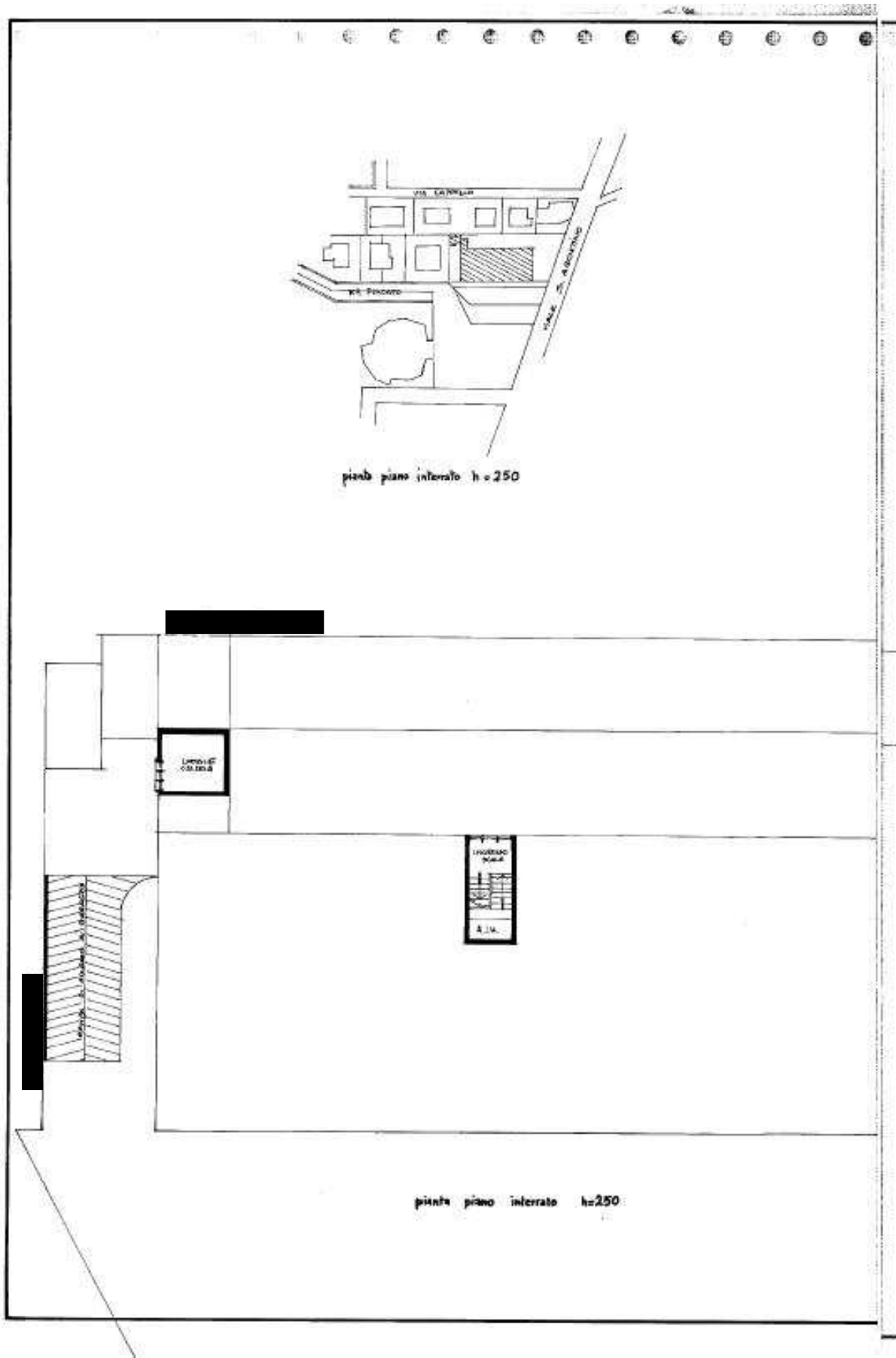
Firmato Da: ZANOTTO GIUSEPPE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13d0c3688f32c3ffeda317dac020ef0

**GIUPI&CO**  
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto  
 architetto | Emanuela Sbrissa  
 ingegnere | Sergio Fantinato

**GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA**  
 T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it  
 Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

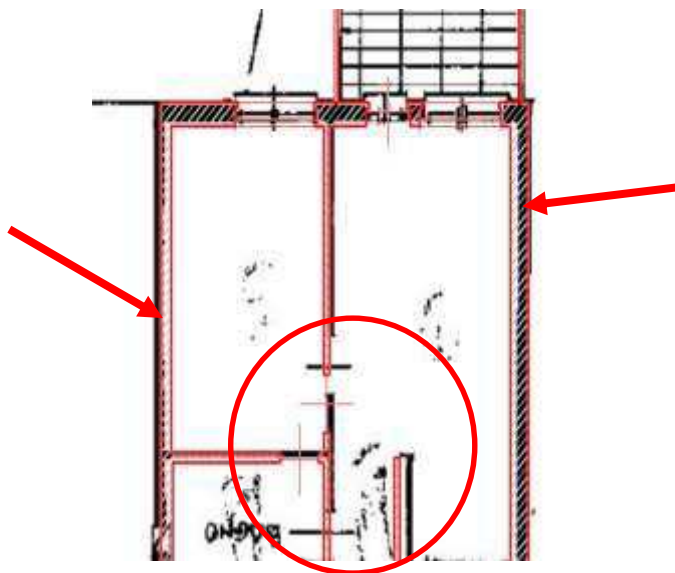




### Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci delle modifiche interne che riguardano lo spostamento di porte e di alcune pareti come da successiva sovrapposizione.

Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenza difformità.



### Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminazione le difformità riscontrate, successivamente alla sanatoria edilizia, sarà da redigere una pratica Docfa con rilievo, redazione scheda e pratica Docfa, pagare diritti catastali, spese, onorari, I.V.A. e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione € 750,00

## CONFINI

### Confini dell'appartamento p.IIa 448 sub 16

Confini N.E.S.O.: muro perimetrale Nord, muro perimetrale Ovest, corridoio condominiale, altra unità immobiliare.



## QUESITO 4 – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lotto Unico

Quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni di un Appartamento al piano 2 con diritto d'uso a posto auto scoperto p.lla 611. ubicato in Comune di Vicenza – Viale S.Agostino 13 i. 16 -angolo Via G.Fincato, composto da cucina-soggiorno, terrazzo, camera e bagno, così censito:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 49 (ex sez. G foglio 7)

P.lla 448 sub 16 cat. A/3 cl. 5, 3 vani – rendita Euro 232,41 – Via Giovanni Fincato piano: 2

Confini N.E.S.O.: muro perimetrale Nord, muro perimetrale Ovest, corridoio condominiale, altra unità immobiliare.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale di 3 vani, ma la rappresentazione grafica non è corretta per modifiche di alcune pareti e serramenti/porte. La situazione edilizia presenta delle modifiche interne/prospettiche per difformità sanabili alle posizione pareti e serramenti/porte.

**PREZZO BASE € € 40.000,00**

## QUESITO 5 – PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 29.01.1993**, data anteriore di un ventennio rispetto al 30.01.2013, data di trascrizione del pignoramento.

### Anno 1987

Nota di trascrizione del 09.06.1987 NN. 7219/5638 – Atto di compravendita in data 28.05.1987 rep. 59523/13078 del Notaio dr. Giuseppe Boschetti in Vicenza, a favore di – [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – sezione G foglio 7

P.lla 448 sub 16 piano secondo cat. A/3 cl. 5 vani 3 – rendita RCL 864

L'unità immobiliare ha diritto alla quota di 29,4295/1000 sulle parti comuni del fabbricato, di cui alle particelle 448 e 557, nonché ha il diritto di usare in esclusiva per ogni tempo a servire come posto macchina il terreno di stretta pertinenza del fabbricato contraddistinto con la p.lla 611 di are 0.08.

(N.B. si precisa che le p.lle 448 e 557 sono state fuse nella sola particella 448 di 556 m<sup>2</sup> con tipo mappale del 01.10.1976 n. 46376.1/1976 in atti dal 21.09.2009)

### Anno 2006

Nota di trascrizione del 11.04.2006 NN. 9842/5871 – Atto di compravendita in data 30/03/2006 rep. 213329/34696 del Notaio dr. Gian Paolo Boschetti in Vicenza, a favore di – [REDACTED]

(DEBITORE) e contro [REDACTED] sui seguenti beni:



Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – sezione G foglio 7

P.lla 448 sub 16 Via Giovanni Fincato – P.2 - Cat. A/3 cl. 5 vani 3 – rendita RCE 232,41

Quota e regime patrimoniale esecutato:

**Quota 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni**

L'unità immobiliare ha diritto alla quota di 29,4295/1000 sulle parti comuni del fabbricato, nonché ha il diritto di usare in esclusiva per ogni tempo a servire come posto macchina il terreno di stretta pertinenza del fabbricato contraddistinto al Catasto Terreni foglio 49 con la p.lla 611 di are 0.08.

(N.B. con variazione d'ufficio per "Bonifica identificativo catastale" in data 11.06.2012 n. 23033.1/2012 è stata sostituita l'indicazione della Sezione G foglio 7 con il solo Foglio 49 allineando così il Catasto Fabbricati con il Catasto Terreni)



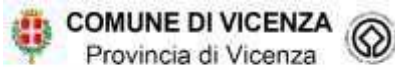


## QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

### C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)

L'edificio condominiale ricade in zona Z.T.O. B zona residenziale e mista di completamento B4 in zona di tutela Piano d'area dei Monti Berici.

Estratto Carta dei vincoli



Piano degli Interventi - PI



art. 14

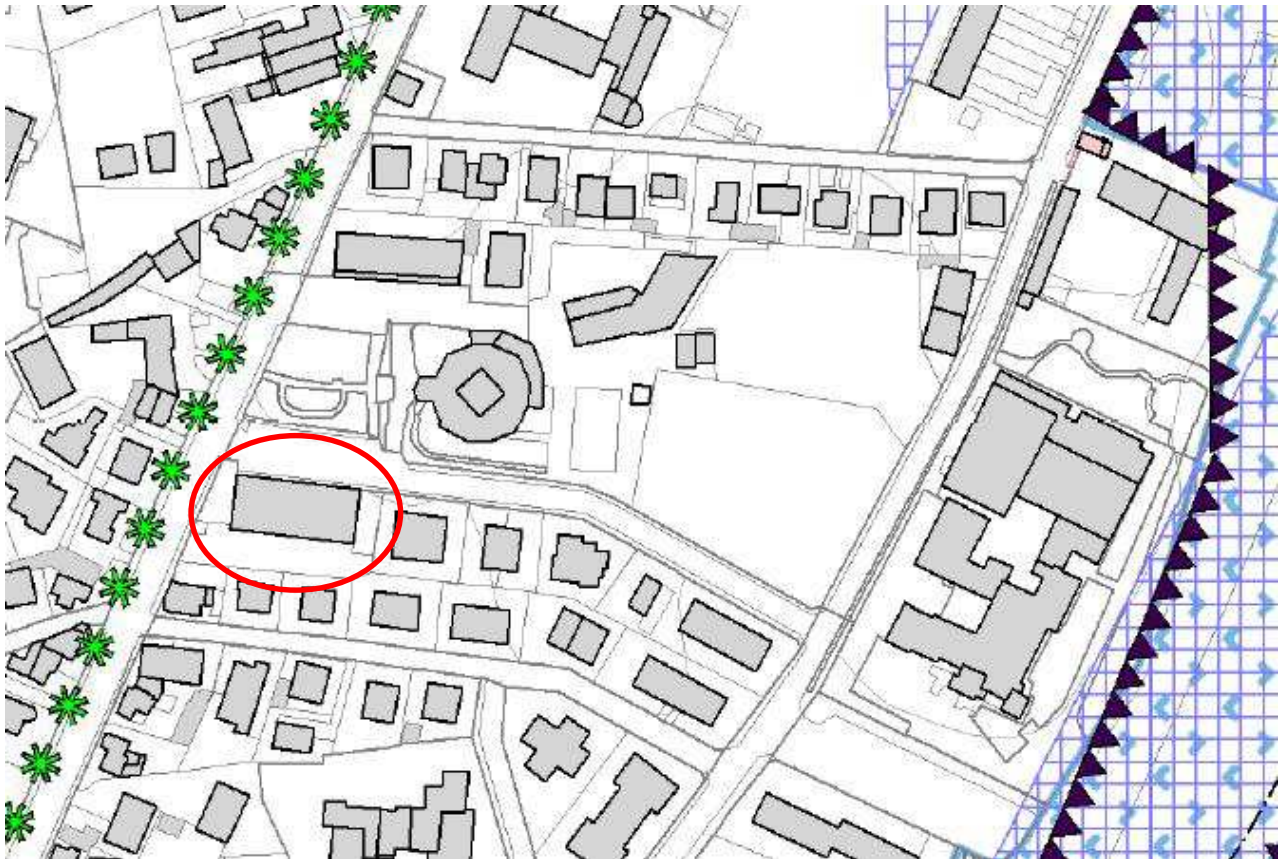
Piano d'Area dei Monti Berici

Elaborato 2 - Vincoli e tutele

scala 1:5000

foglio 5 di 9

aggiornamento grafico-cartografico elaborato: dicembre 2015



 **COMUNE DI VICENZA**  
Provincia di Vicenza 

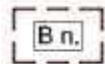
**Piano degli Interventi - PI**

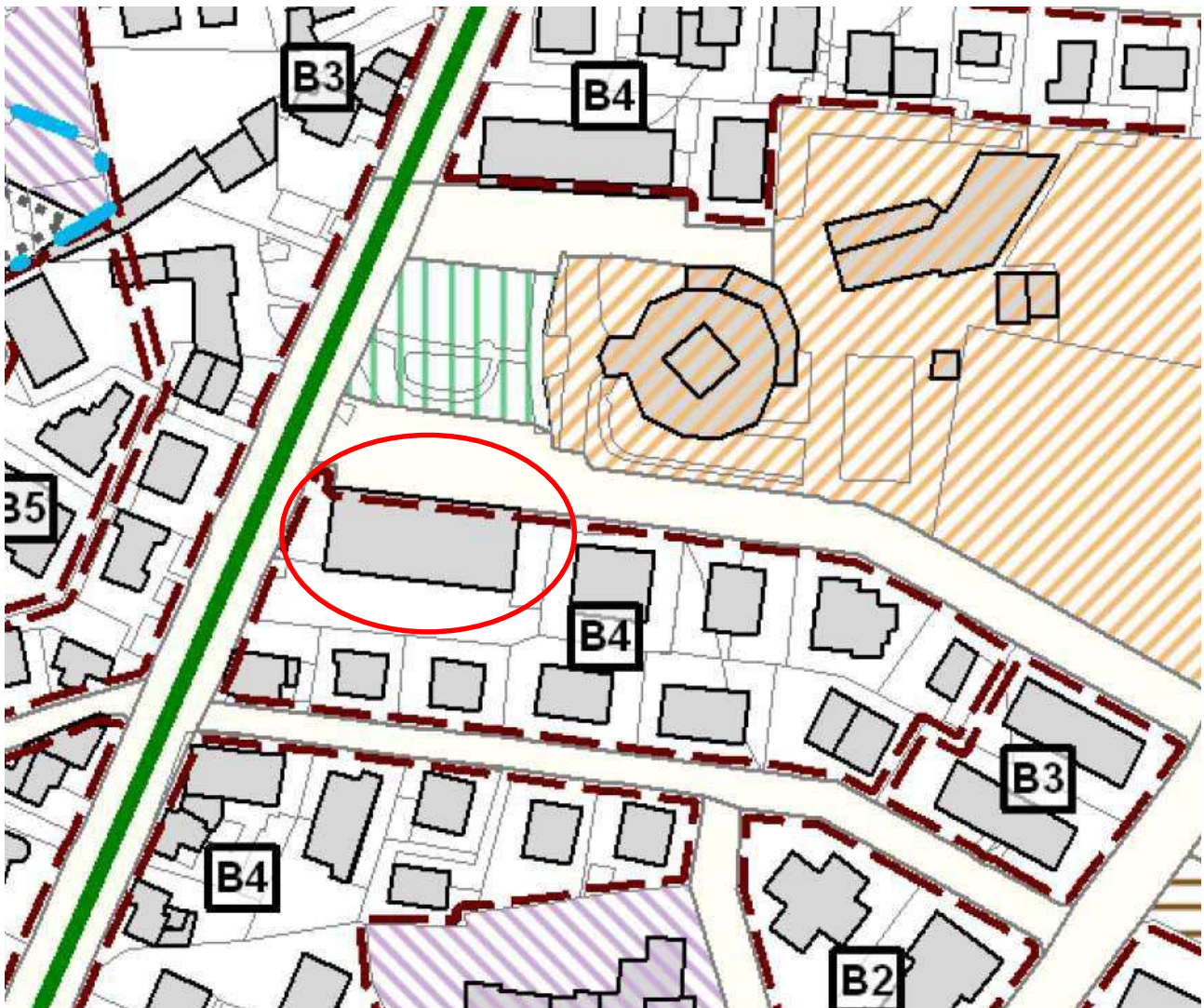
**Elaborato 3 - Zonizzazione**

scala 1:5000 foglio 5 di 9

aggiornamenti grafico-cartografico elaborati dicembre 2015

**ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

 art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento





## COMUNE DI VICENZA

Dipartimento Servizio ai Cittadini e alle Imprese  
Sportello unico edilizia privata, attività produttive e commercio

P.G. n. 148287/2015

Vicenza, 04.01.2016

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

### IL DIRIGENTE

Su istanza del Sig. ██████████ ed in base alle risultanze d'ufficio, visto l'art. 30 - comma II - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed ai soli fini dello stesso;

Visti gli atti dell'ufficio:

Richiamato l'art. 65 dello Statuto del Comune di Vicenza;

Dato atto che con deliberazione di C.C. n. 84 dell' 11 dicembre 2009, è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, ai sensi dell'art. 15, della L.R. 23.04.2004 n. 11 e pubblicato nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010;

Considerato che con deliberazione di C.C. n. 10 del 7 febbraio 2013, è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, ai sensi dell'art. 18, della L.R. 11/2004 e s.m.i.;

### CERTIFICA

- che il terreno distinto in Catasto al foglio 49 con il mappale 448 è classificato dal vigente P.I. ZTO B zona residenziale e mista di completamento B4;
- che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 37 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012, delle Norme di Salvaguardia del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. adottato con deliberazione di Giunta Regionale n. 372 del 17.02.2009 con la variante parziale di valenza paesaggistica adottata con deliberazione della G.R.V. n. 427 del 10.04.2013, B.U.R. n. 39 del 03.05.2013 e della Normativa del Piano di Area dei Monti Berici approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 9 luglio 2008, pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n. 66 del 12.08.2008;
- che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Il Direttore  
Maurizio Tirapelle



CDU\Zanotto\gansb.doc  
CM



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO UFFICI - PIAZZA BLADE, 26 - 36100 VICENZA - TEL. 0444.221428/1461 FAX 0444.221550 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241

**GIUPI&CO**  
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto  
architetto | Emanuela Sbrissa  
ingegnere | Sergio Fantinato

**GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA**  
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it  
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

**Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Vicenza:**

**1975**

Autorizzazione 3186/74 P.G. del 13.11.1975 n. 9908 U.T. per costruire un fabbricato ad uso abitazioni e negozio in Viale S.Agostino sez. G foglio 7 p.lla 448-459-556-557.

**1976**

Autorizzazione 3186/74 P.G. del 26.07.1976 n. 9908 U.T. variante planimetrica ad un progetto di cui alla autorizzazione 3186/74 P.G. del 13.11.1975 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozio in Viale S.Agostino sez. G foglio 7 p.lla 448-459-556-557.

**1977**


Concessione edilizia n. 3186/74 P.G. del 12.07.1977 n. 9908 U.T. variante planimetrica ad un progetto di cui alla autorizzazione 3186/74 P.G. del 13.11.1975 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozio in Viale S.Agostino sez. G foglio 7 p.lla 448-459-556-557.

**1978**

Abitabilità in data 27.09.1978 n. 3186/74 P.G. n. 285/Urb78 per edificio con 22 appartamenti P1-2 e 2 negozi PT oltre 28 accessori e 10 altri vani sito in Via Fincato sez. G foglio 7 p.lle 448-459-556-557.

Seguono copie dei provvedimenti autorizzativi.



  
**COMUNE DI VICENZA**

Nr. **3186/74** P.G.  
Nr. **9908** U.T.

**IL SINDACO**

VISTA la domanda in data **27 febbraio 1978**  
del Sig. [redacted]

**VISTE** le osservazioni degli uffici comunali interessati;  
**VISTO** il parere favorevole condizionato dell'Ufficiale Sanitario  
dell'1.10.1975;  
**VISTO** il parere favorevole della Commissione comunale di Edilizia  
ed ornato del 2.10.1975;

**A U T O R I Z Z A**

Il Sig. [redacted] a costruire un fabbricato ad uso abitazioni e negozio  
sito in viale S. Agostino - Sez. G - foglio VII° - napp. 448-459-556-  
557.

come da allegato disegno, previa osservanza delle norme retraindicate e delle seguenti condizioni speciali:

- costruire un impianto di depurazione a-d ossidazione con mineralizza-  
zione totale dei fanghi;
- la concessione dell'abitabilità è subordinata all'assolvimento degli  
obblighi assunti con atto di convenzione del notaio Bertusso rogato il  
21.1.1975 n. 16711 registrato a Vicenza il 10.2.1975 n. 2881.


La presente autorizzazione viene accordata senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi, sotto l'osservanza  
delle disposizioni, delle leggi e dei regolamenti vigenti, e si intende valida per un anno dalla data del rilascio.

Vicenza, il **13 NOV 1978**

Il SINDACO [signature]

Firmato Da: ZANOTTO GIUSEPPE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13d0c3688f32c3f7fedaa317dac020ef0



  
**COMUNE DI VICENZA**

Nr. 3186/74 P.G.  
Nr. 9908 U.T.

**IL SINDACO**

VISTA la domanda in data 11 giugno 1976  
del Sig. [REDACTED]

VISTE le osservazioni degli uffici comunali interessati;  
VISTO il parere favorevole della Commissione di edilizia ed ornato  
del 15.7.1976;  
VISTA la decisione dell'Amministrazione Comunale del 19.7.1976;

**A U T O R I Z Z A**

Il Sig. [REDACTED] ad apportare variante planimetrica ad un progetto di cui alla autorizzazione nr. 3186/74 del 11.11.1975 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozio in Viale S. Agostino Sez. G-fog. VII-sapp. 448-459-556-557,  
(VIII zona PEEP di S. Agostino);

come da allegato disegno, previa osservanza delle norme retroindicate e delle seguenti condizioni speciali:  
tutte quelle contenute nella licenza edilizia nr. 3186/74 del 11.11.1975,  
e precisamente: che venga costruito impianto di depurazione ad ossidazione con mineralizzazione totale dei fanghi;  
- la concessione dell'abitabilità è subordinata all'assolvimento degli obblighi assunti con atto di convenzione del notaio Bertuzzo rogato il 21.1.1975 nr. 16711 registrato a Vicenza il 10.2.1975 nr. 2881.


La presente autorizzazione viene accordata senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi, sotto l'osservanza delle disposizioni, delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Vicenza, il 26.7.1976

P. IL SINDACO  
*Lino Fio*  
L'INGEGNERE G. *[REDACTED]*

Firmato Da: ZANOTTO GIUSEPPE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13d0c3688f32c3ffedaa317dac020ef0



  
**COMUNE DI VICENZA**

Nr. 3186/74 P.G.  
Nr. 9908 U.T.

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 15 ottobre 1976  
del Sig. [redacted]


VISTE le osservazioni degli uffici comunali interessati;  
VISTO il parere favorevole condizionato dell'Ufficiale Sanitario  
del 20.4.1977;  
VISTO il parere favorevole della Commissione di Edilizia ed Ornato  
del 15.6.1977;  
VISTA la decisione dell'Amministrazione Comunale del 17.6.1977;

C O N C E D E

al Sig. [redacted] di apportare variante ad un progetto di cui alla  
autorizzazione nr. 3186/74 del 13.11.1975 per la costruzione di un fab-  
bricato ad uso abitazione e negozi in V.le S. Agostino, Sez. C-fog. VII-  
mapp. 448-459-556-557,  
(VIII zona PEEP di S. Agostino);  
come da allegato disegno, previa osservanza delle norme retroindicate e delle seguenti condizioni speciali:  
tutte quelle contenute nella licenza edilizia del 13.11.1975 nr. 3186/74  
e precisamente: che venga costruito impianto di depurazione ad ossida-  
zione con mineralizzazione totale dei fanghi.  
- La concessione dell'abitabilità è subordinata all'assolvimento degli  
obblighi assunti con atto di convenzione del notaio Bertusso rogato il  
21.1.1975 nr. 16711 registrato a Vicenza il 10.2.1975 nr. 2883;


I lavori di cui al progetto originario e quelli della presente variante dovranno essere ultimati  
entro il 30/1/1981.  
La presente concessione viene accordata senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi, sotto l'os-  
servanza delle disposizioni, delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Vicenza, il 12 LUG. 1977

p. IL SINDACO  
  
L'INGEGNERE CA

Firmato Da: ZANOTTO GIUSEPPE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 13d0c3688f32c3ffeda317dac020ef0



  
**COMUNE DI VICENZA**

N. **3186/74** P.G.  
N. **285/Urb78** U.T.

**IL SINDACO**

ad istanza dell'interessato;  
in base agli atti d'ufficio

**CERTIFICA**

che la Ditta

ha **costruito a nuovo edificio a tre piani più accessori interrati con  
ricavo di 2 negozi al piano terra e 22 appartamenti ai piani primo e  
secondo. In totale sono 86 vani di cui 46 stanze, 2 negozi, 28 acces  
sori e 10 altri vani.**

**zona VIII P.E.E.P.**

sito in **via Pincato**

Sez. **G** foglio **VII** mapp. n. **448-459-556-557**

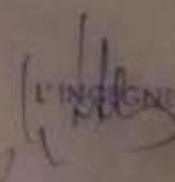
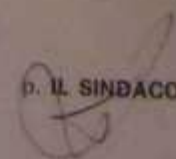
che detta costruzione fu autorizzata a norma dei vigenti regolamenti di Edilizia-Ornato e d'Igiene, in  
data **13.11.1975** al N. **3186/74** di P.G.: (N. **9908** U.T.),  
che i lavori sono iniziati il **26.7.1976**

Visto l'art. 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1285 ed il referto sulla ispezione  
eseguita dall'Ufficiale Sanitario in data **5.10.1977** e dell'**Ufficio Tecnico Comunale**  
in data **30.8.1977**; visto l'art. 13 del regolamento di edilizia ed ornato

**DICHIARA**

nulla ostare nei riguardi sanitari all'abitabilità del fabbricato suddetto.

Addi, **27 SET. 1978**

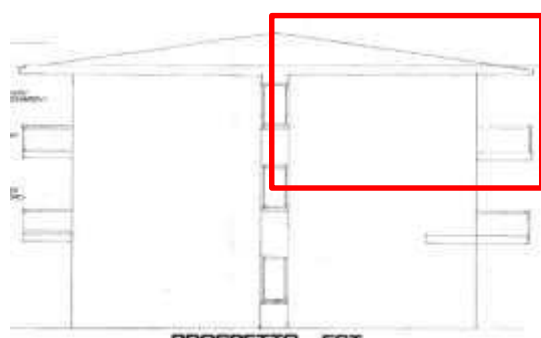
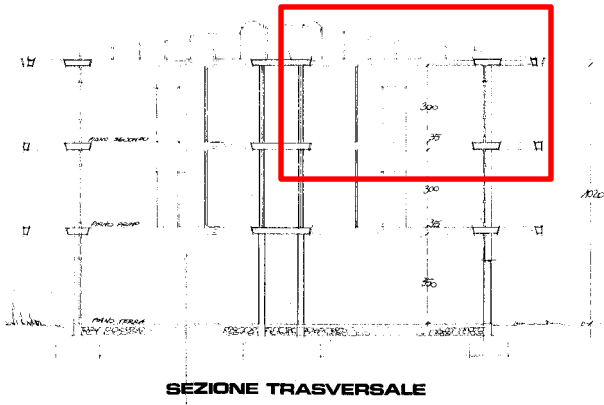
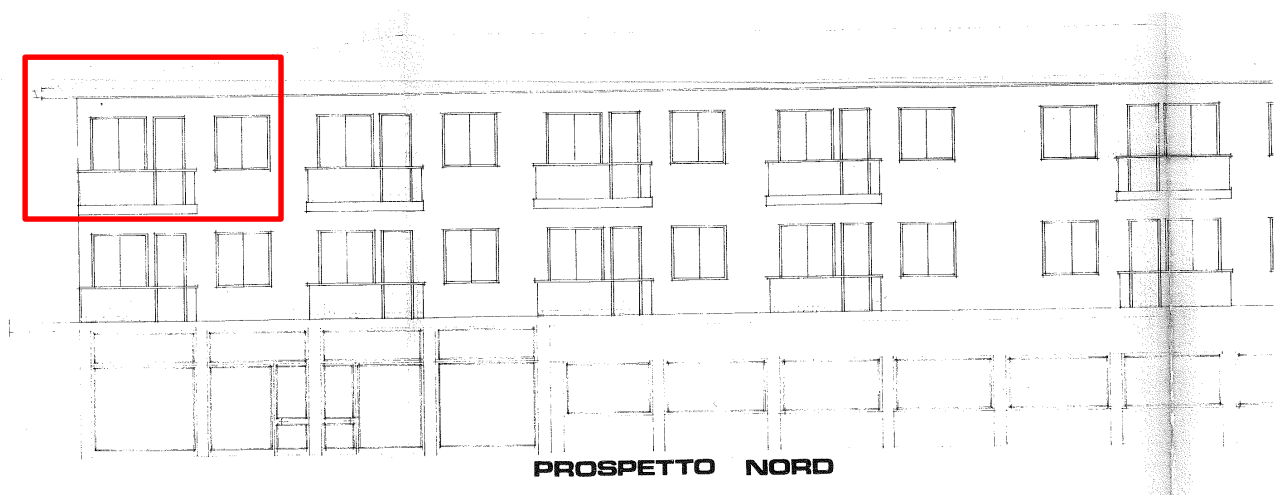
L'INGEGNERE CAPO  
  
p. IL SINDACO  




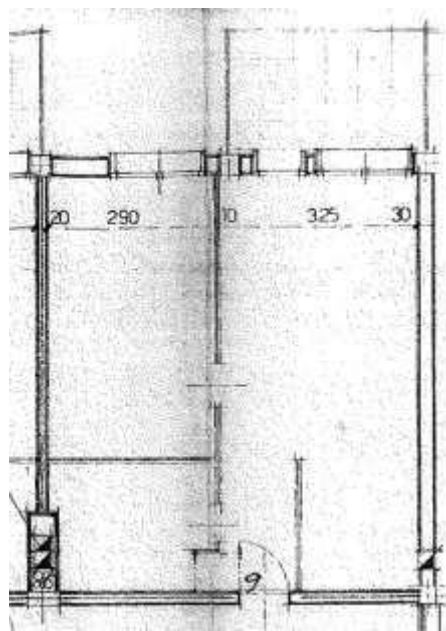


**Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

Si riportano di seguito: l'estratto del progetto approvato dal comune, a seguire il rilievo planimetrico effettuato con la sovrapposizione che compara le due situazioni. Sono evidenziate le difformità riscontrate con il rosso le parti costruite/tamponate e con il giallo le parti demolite.



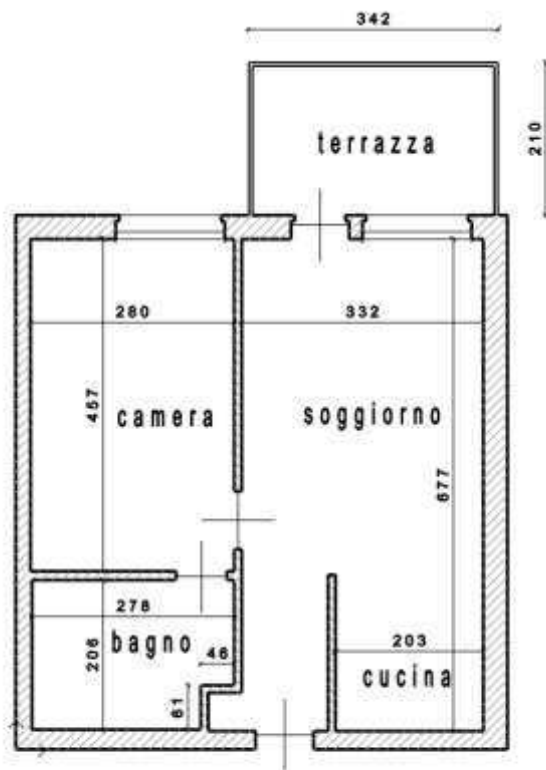
**PIANO TIPO (1'-2')**



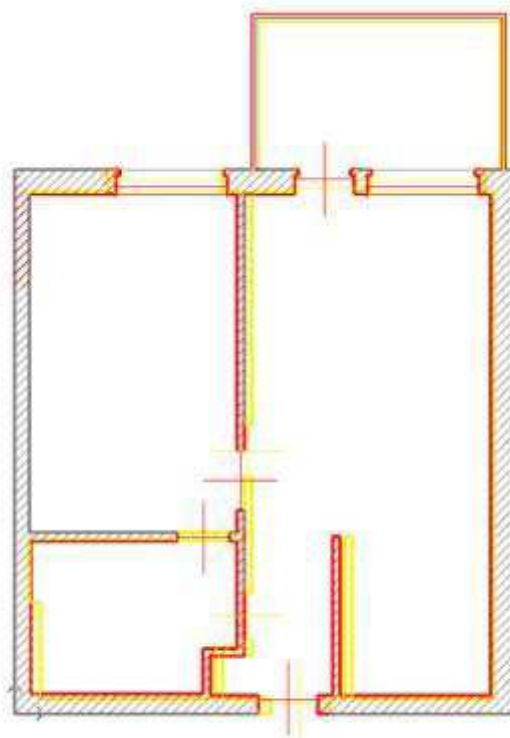
**Difformità riscontrate (SI/NO): SI**

Descrizione delle difformità:

1. spostamento porte
2. spostamento fori serramenti perimetrali
3. spostamento alcune pareti o porzioni



**STATO RILEVATO  
PIANO SECONDO**



**COMPARAZIONE  
PIANO SECONDO**

**Sanabilità delle difformità**

Gli interventi sono (indicare se sanabili / non sanabili):

**Sanabili**

Le difformità sopra evidenziate sono sanabili tramite Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune, ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001.

**Costi per difformità riscontrate**

Per la regolarizzazione delle difformità sono necessari una verifica preliminare edilizia, rilievi, pratica di sanatoria, accatastamento (conteggiato a parte), diritti comunali e bolli, sanzioni, spese, I.V.A. e Cassa Previdenziale.

Costo regolarizzazione € 2.500,00



## QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

**Immobile occupato da** (generalità di chi occupa l'immobile):

- [REDACTED] (Debitore) con la famiglia.

**Titolo di occupazione**

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

Sine titolo (senza titolo opponibile alla procedura)

## QUESITO 8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

- 1) **Domande giudiziali:** NO
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** NO
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:** NO
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:** NO
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** NO
- 6) **Esistenza di Regolamento condominiale:** SI (vedere allegati) - **Trascritto:** NO
- 7) **Sequestri Penali:** NO

### SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta

#### 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento

Nota di iscrizione del 11.04.2006 NN. 9843/2386 – Ipoteca volontaria per mutuo fondiario in data 30.03.2006 rep. 213330/34697 del Notaio dr. Gian Paolo Boschetti in Vicenza, a favore di – **Unicredit Banca s.p.a. con sede in Bologna** e contro [REDACTED] (DEBITORE) sui seguenti beni:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – sezione G foglio 7

P.lla 448 sub 16 natura A/3 consistenza 3 vani Via Giovanni Fincato – piano 2

Quota 1/1 del diritto di proprietà

#### 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura:

**30.01.2013**



Nota di trascrizione del 30.01.2013 NN. 2393/1655 – Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 21.01.2013 rep. 365/2013, a favore di - - **UNICREDIT S.P.A. (CREDITORE PROCEDENTE)** e contro - [REDACTED]

(DEBITORE) sui seguenti beni:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – sezione G foglio 7

P.lla 448 sub 16 natura A/3 consistenza 3 vani Via Giovanni Fincato – piano 2

Quota 1/1 del diritto di proprietà

**3) Difformità urbanistico-edilizie (rif. pag. 42 )**

- **Costo regolarizzazione € 2.500,00** da detrarre da prezzo base d'asta

**4) Difformità Catastali (rif. pag. 30 )**

- **Costo per regolarizzazione € 750,00** da detrarre da prezzo base d'asta

### **QUESITO 9 – BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

### **QUESITO 10 – PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico: NO

### **QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI**

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

**1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali**

spese annue medie di gestione ordinaria circa 750,00 €;

**2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

vi saranno le spese straordinarie per pagamento procedure esecutive condomini morosi;

**3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**

Spese condominiali non pagate anni 2014-15 pari a € 2.167,94

**4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**

Non vi sono trascrizioni in merito a procedimenti giudiziari oltre al presente procedimento

Vi è la procedura di ingiunzione nei confronti dell'esecutata per le spese condominiali insolute.



## QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI E BASE D’ASTA

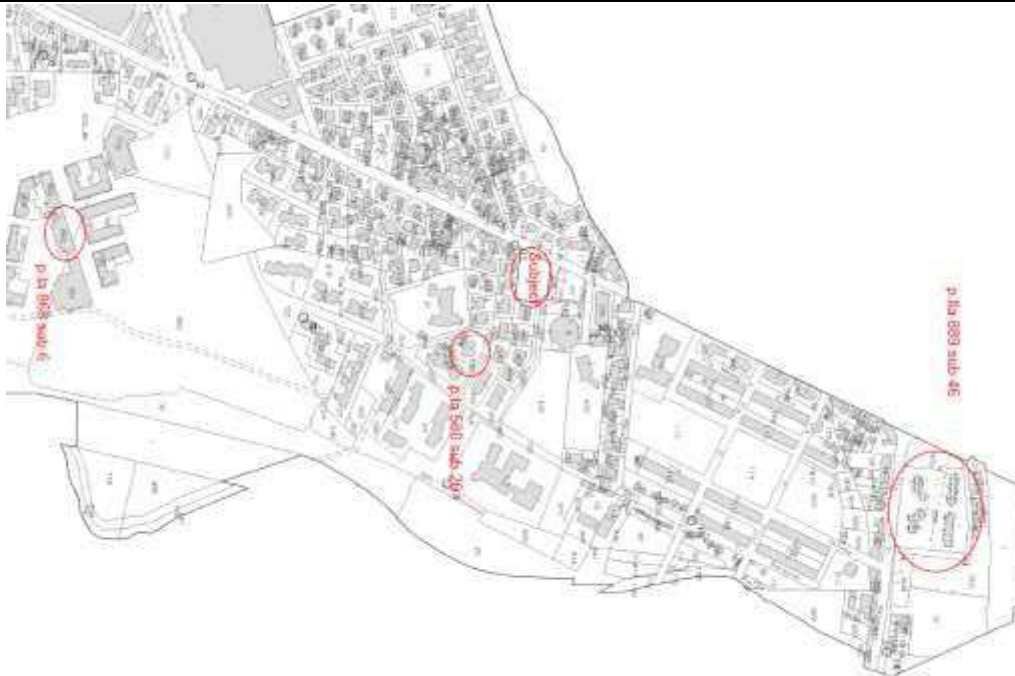
### Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell’immobile sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.


Nel caso in esame, come meglio dettagliato nell’allegato 6, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, allegando copia di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato di manutenzione, ecc.).


Si allegano alcuni estratti dei conteggi.




ESTRATTO DI MAPPA CON POSIZIONATI SUBJECT E COMPARBILI



Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento di due vani con bagno ed autorimessa in condominio		
Epoca costruzione/agibilità	Costruzione 1976 - Agibilità del 1978		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Via Luigi Cappello n. 38		
Dati catastali	foglio 49 p.IIa 580 sub 26 A/3 v.3 + autorim. Sub 5 C/6 di 19 m <sup>2</sup>		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	56,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie porticato/veranda	SUO	12,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	24,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	4
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	24/07/2015
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 64.000,00
Fonte del dato	Atto compravendita del Notaio dr. Gianfranco Di Marco in Vicenza rep. 60.012 del 24.07.2015		
Foto immobile			

Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento di due vani con bagno ed autorimessa in condominio		
Epoca costruzione/agibilità	Costruzione 1994		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Via Luigi Malvezzi n. 16		
Dati catastali	foglio 49 p.IIa 868 sub 6 A/3 v. 2,5 + sub 30 C/6 14 m <sup>2</sup>		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	59,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	20,00
	superficie porticato	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	17,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	09/06/2015
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 69.000,00
Fonte del dato	Atto di compravendita del Notaio dr. Franco Golin in Lonigo rep. n. 60.033 del 09/06/2015		
Foto immobile			

Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento di due vani con bagno ed autorimessa in condominio		
Epoca costruzione/agibilità	Costruzione 1997 - Agibilità anno 2000		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Via Giambattista Maganza n. 98		
Dati catastali	foglio 49 p.IIa 889 sub 46 A2 v. 2,5 + sub 105 C/6 di 22 m <sup>2</sup>		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	55,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	5,00
	superficie porticato	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	25,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	20/11/2015
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 75.000,00
Fonte del dato	Atto compravendita del Notaio dr. Giorgia Visotti in Vicenza rep. 1.803 del 20/11/2015		
Foto immobile			

Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento di due vani con bagno e posto auto scoperto		
Epoca costruzione/agibilità	Costruzione 1975 - Agibilità anno 1978		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Via Giovanni Fincato, 11		
Dati catastali	foglio 49 p.IIa 448 sub 16 A/3 v. 3 + posto auto scoperto		
Superfici (m <sup>2</sup> )	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	50,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	7,00
	superficie porticato	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	1
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	22/02/2016
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ -
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 64.000,00		€ 69.000,00		€ 75.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	7,10	-€ 757,33	8,60	-€ 989,00	3,13	-€ 391,67
Superficie principale SUP	-6,00	-€ 5.189,19	-9,00	-€ 7.783,78	-5,00	-€ 4.324,32
Superficie balconi SUB	7,00	€ 1.816,22	-13,00	-€ 3.372,97	2,00	€ 518,92
Superficie porticato SUO	-12,00	-€ 5.189,19	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie autorimessa SUA	-24,00	-€ 10.378,38	-17,00	-€ 7.351,35	-25,00	-€ 10.810,81
Superficie area esterna SUE	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Livello di piano LIV	-3	-€ 960,00	0	€ -	-1	-€ 375,00
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	1	€ 5.000,00	1	€ 5.000,00	1	€ 5.000,00
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 7.150,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 980,00
Stato di manutenz. impianti MNI	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 4.000,00
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
<b>Prezzo corretto</b>		€ 48.342,13		€ 54.502,89		€ 52.487,12

## Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima

## Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%

Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	12,7%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	3,8%	minore 10%

## Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con  $d_{min}$  e  $< 10\%$ Valore di stima del subject:  $V_{subject} = \sum Pi / n$  € 53.495,00

Dove Pi sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)

**Valore di stima del subject arrotondato** € **53.000,00****Valore di mercato ordinario**

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati 6.1-6.2-6.3, degli assunti e conteggi sviluppati nell'allegato 6, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Descrizione	Sup. (m <sup>2</sup> )	rapporto mercantile	S.L.C. (m <sup>2</sup> )	Valore unit. (€/m <sup>2</sup> )	Valore arrotondato
Abitazione	50,00	1,00	50,00	€ 1.017,27	€ 50.900,00
terrazza	7,00	0,30	2,10	€ 1.017,27	€ 2.100,00
<b>Totale Complessivo</b>			<b>52,10</b>	<b>Totale Valore</b>	<b>€ 53.000,00</b>

**Valore di stima ordinario in libero mercato:****€ 53.000,00****Confronto con trasferimenti progressi:**

€ 90.000,00 (atto di acquisto del debitore in data 30.03.2006)

### **Prezzo a base d'asta**

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando inoltre una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica
- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio.
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, visto lo stato dell'immobile e degli impianti, le riduzioni analitiche già operate, la localizzazione centrale nel quartiere dell'immobile e la presenza di un mercato sufficientemente attivo, si applica la seguente riduzione:

**riduzione del 15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.**





Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato	€ 53.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-€ 2.500,00
oneri di regolarizzazione catastale	-€ 750,00
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	-€ 2.167,94
Certificato energetico (se non reperito - da quesito G.E.)	€ -
<b>Totale Valore</b>	<b>€ 47.582,06</b>
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	<b>-15%</b> -€ 7.137,31
<b>Totale Valore a base d'asta</b>	<b>€ 40.444,75</b>
<b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>	<b>€ 40.000,00</b>

**Valore a base d'asta**

**€ 40.000,00**

**Giudizio di vendibilità** (ottima, buona, sufficiente, scarsa):

Sufficiente

**Motivazioni sulla vendibilità:**

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

Zona con sufficiente appetibilità, ma con edificio datato e non all'altezza degli standard attuali

(energetici, impiantistici, di finitura, ecc.).

**Forme di pubblicità** (forme di pubblicità in relazione al tipo di bene):

Essendo fronte strada oltre agli annunci web e sui quotidiani anche con cartello esposto su terrazzo o recinzione condominiale.

### QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO ALL'ESECUTATO

L'esecutato ha la quota di 1/1 di piena proprietà per cui l'immobile verrà venduto per l'intero.



## QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A.

### Residenza

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Vicenza il 23.12.2015 risulta che:

- [REDACTED] DEBITORE)
- residente, a far data dal 13.12.2001, in Viale S. Agostino 13 int. 16

Il debitore alla data della notifica del pignoramento 21.01.2013 era ivi residente.

### Stato civile

Dal certificato di famiglia rilasciato dal Comune di Vicenza il 23.12.2015 risulta che:

- l'esecutato è coniugato

### Regime patrimoniale

Non vi è presso il Comune di Vicenza alcun certificato di matrimonio avendo l'esecutato contratto matrimonio all'estero e potrà trascriverlo quando diverrà cittadino italiano, per cui si ha solo la dichiarazione del debitore nell'atto di acquisto del bene pignorato.

Il debitore è cittadino straniero e l'unica dichiarazione del regime patrimoniale è quella resa nell'atto di compravendita del 30.03.2006 dichiarato di essere in regime di separazione dei beni.

### Certificato della Camera di Commercio

Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

## INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Informazioni che l'esperto ritiene importanti e aggiuntive da segnalare:

Nessuna

\* \* \* \* \*

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

L'Esperto Stimatore  
Geom. Giuseppe A. Zanotto  
Firmato digitalmente

