TRIBUNALE DI VICENZA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 512/2012 R.G.

LOTTO 2

(Vicenza - Viale Trento)

GIUDICE DOTT.SSA PAOLA CAZZOLA

Procedura promossa da

- (CREDITORE PROCEDENTE)

contro

- (DEBITORE)

BENI IN VICENZA

Data nomina Esperto Stimatore: 14.05.2015

Data Giuramento: 03.11.2015

Data udienza: 10.05.2016

RELAZIONE DI STIMA

(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)

Redatta a Bassano del Grappa in data 04.04.2016

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

Custode Giudiziario

NON NOMINATO

SCHEDA SINTETICA (SEGUE INDICE)

Procedura esecutiva immobiliare
N. 512/2012 R.G.

promossa da:
- (CREDITORE PROCEDENTE)
Contro
- (DEBITORE)

01.1 **Diritto** (cfr pag. 38): Quota 1/1 di piena proprietà

02.1 **Bene** (cfr pag. 21): Garage e deposito/ripostiglio al piano terra costituenti unico corpo.

Vi è diritto di passaggio non trascritto sulla p.lla 222 per accedere dall'immobile alla pubblica via (Viale Trento).01.2 **Diritto** (cfr pag. 38): Quota 1/3 di piena proprietà

02.2 **Bene** (cfr pag. 21):Terreno adibito a corte comune.

03 **Ubicazione** (cfr pag. 20): Comune di Vicenza – Viale Trento, 414

04 **Stato** (cfr pag. 22): Scarso

05 **Lotti** (cfr pag. 20): Lotto 2 (IMMOBILE 01 + IMMOBILE 02 + IMMOBILE 03)

06 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 30):

Quota 1/1 di piena proprietà - Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 60

P.lla 221 sub 1 cat. C/6 cl. 4, 25 mq – rendita Euro 87,80 – Viale Trento n.414 piano: T

P.lla 221 sub 3 cat. C/2 cl. 3, 32 mq – rendita Euro 87,59 – Viale Trento n.414 piano: T

Quota 1/3 di piena proprietà - Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 60

P.lla 680 seminativo cl. 5 superf. 35 m² – R.D. Euro 0,13 R.A. 0,13

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 61

P.lla 333 seminativo cl. 2 superf. 25 m² – R.D. Euro 0,21 R.A. 0,12

07 **Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 14)**:** SI – L'immobile 4 è stato erroneamente descritto come foglio, sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, al C.T. fg.60 p.lla 333 anziché C.T. fg.61 p.lla 333. Non si procederà quindi alla stima dello stesso.

08 **Irregolarità/abusi** (cfr pag. 48 e 36): SI, Sanabili

Edili: Costo ripristino € 2.500,00,

Catastali: Costo per regolarizzazione = vedasi parte edilizia

09 **Valore di stima** (cfr pag. 52): € 32.000,00

10 **Valore a base d'asta** (cfr pag. 54): € 17.000,00

11 **Giudizio di Vendibilità** (cfr pag. 54): Scarsa

12 **Motivazioni** (cfr pag. 54): Scarsa appetibilità per vetustà e qualità degli edifici della zona non in linea con le richieste di standard di mercato (energetici, impiantistici, di finitura, ecc.), zona soggetta ad allagamenti, immobili con pessimo stato di manutenzione e soggetta a vincoli idraulici, mancanza di impianti ed allacciamenti alle reti pubbliche. Unica nota a favore è l'interesse dei confinanti Adrogna ad avere aree a parcheggio in zona con scarsa dotazione di spazi scoperti.

13 **Forme di pubblicità** (cfr pag. 54): Per il tipo di bene con interesse quasi esclusivo per i confinanti, oltre agli annunci web e sui quotidiani, servirebbe esporre cartello su cancello p.lla 221 e inserire nelle cassette della posta confinanti avviso di vendita.

14 **Occupazione** (cfr pag. 49): immobile

15 **Titolo di occupazione** (cfr pag. 49): Nessuno

16 **Oneri** (cfr pag. 51): non è in condominio

17 **Varie** (cfr pag. 55): Nessuna

18 **APE** (Attestato Prestazione Energetica) (cfr pag. 23): Le unità immobiliari pignorate non sono tra quelle soggette all'obbligo della redazione dell'attestato prestazione energetica.

19 **Data trascrizione del pignoramento** (cfr pag. 50): 14.09.2012

20 **ALLEGATI:**

allegato 1 – cartografia stradale – ortofoto – fotografie

- 1.1 cartografia stradale
- 1.2 ortofoto ed ortofoto con sovrapposizione mappa catastale
- 1.3 foto esterne ed interne immobili pignorati

allegato 2 – catasto

- 2.1 estratto di mappa foglio 60 e 61
- 2.2 estratto di mappa sovrapposto ad ortofoto
- 2.3 tipo mappale ampliamento e fusione p.lla 221 con 684 nella p.lla 221
- 2.4 richiesta evasione e messa in atti tipo mappale 33620 del 06.03.1986
- 2.5 confronto tra stato reale e catastale della rappresentazione della mappa catastale
- 2.6 planimetrie catastali e verifica loro conformità
- 2.7 visura storica per immobile al Catasto Fabbricati
- 2.8 visura storica per immobile al Catasto Terreni

allegato 3 – urbanistica – edilizia

- 3.1 C.D.U.
- 3.2 Titoli edilizi
- 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 zonizzazione Z.T.O.

allegato 4 – ipotecarie ed atti di provenienza

- 4.1 Elenco note esecutati
- 4.2 Elenco note precedenti proprietari immobili
- 4.3 Atti di provenienza
- 4.4 Ipoteche sul bene
- 4.5 Pignoramenti sul bene

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 e stato civile

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

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

INDICE

N. 512/2012 R.G. 2
- (CREDITORE PROCEDENTE) 2
- (DEBITORE) 2
QUESITO 10
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 13
Data nomina Esperto Stimatore: 14.05.2015 13
Data Giuramento: 03.11.2015 13
Data udienza: 10.05.2016 13
Operazioni svolte dall'esperto 13
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE BENI E BENI PIGNORATI 14
IMMOBILE 01 14
Diritto (da titolo di proprietà) 14
Beni oggetto del pignoramento (identificazione da banca dati catastale) 14
Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: 14
Nessuna 14
IMMOBILE 02 15
Diritto (da titolo di proprietà) 15
Beni oggetto del pignoramento (identificazione da banca dati catastale) 15
Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: 15
Nessuna 15
IMMOBILE 03 16
Diritto (da titolo di proprietà) 16
Beni oggetto del pignoramento (identificazione da banca dati catastale) 16
Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: 16
Nessuna 16
IMMOBILE 04 17
Diritto (da titolo di proprietà) 17

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da banca dati catastale)..... 17
Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:..... 17
SI – L'immobile 4 è stato erroneamente descritto come foglio, sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, al C.T. fg.60 p.lla 333 anziché C.T. fg.61 p.lla 333. Non si procederà quindi alla stima dello stesso. 17
FORMAZIONE DEI LOTTI 20
Formazione ed identificazione lotti..... 20
Lotto 2 20
QUESITO 2 – UBICAZIONE IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE 20
Ubicazione 20
Comune di Vicenza – Viale Trento, 414..... 20
Descrizione e stato del Bene 21
Garage e deposito/ripostiglio al piano terra costituenti unico corpo. 21
Terreno adibito a corte comune. 21
Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa: Non ci sono impianti. 22
Necessità di interventi manutentivi urgenti: NO..... 22
Stato dell'immobile (ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):..... 22
Scarso 22
Consistenza 22
Rapporto mercantile 23
Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.) 23
Quote millesimali condominiali..... 23
L'immobile non è in condominio..... 23
APE - Attestato prestazione energetica..... 23
Le unità immobiliari pignorate non sono tra quelle soggette all'obbligo della redazione dell'attestato prestazione energetica. 23
Piante e fotografie 23
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA..... 30

Identificazione catastale attuale 30
Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 60 30
P.lla 221 sub 1 cat. C/6 cl. 4, 25 mq – rendita Euro 87,80 – Viale Trento n.414 piano: T 30
P.lla 221 sub 3 cat. C/2 cl. 3, 32 mq – rendita Euro 87,59 – Viale Trento n.414 piano: T 30
Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 60 30
P.lla 680 seminativo cl. 5 superf. 35 m² – R.D. Euro 0,13 R.A. 0,13 30
Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 61 30
P.lla 333 seminativo cl. 2 superf. 25 m² – R.D. Euro 0,21 R.A. 0,12 30
Storia catastale ventennale p.lla 221 31
Storia catastale ventennale p.lla 680 31
Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale 33
Quantificazione costi per eliminare difformità catastali 36
Costo per regolarizzazione = vedasi parte edilizia. 36
CONFINI 36
Confini dell'intero lotto p.lla 221 sub 1-3 e p.lla 860 36
Confini N.E.S.O.: p.lle 678, 683, Fiume Bacchiglione, 225, 679, confine foglio 61, 222 e 674. 36
QUESITO 5 – PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO 37
Anno 1980 37
Anno 1996 37
Anno 1998 38
Quota 1/1 di piena proprietà 38
Quota 1/3 di piena proprietà 38
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA 39
Difformità riscontrate (SI/NO): SI 48
Sanabili 48
Costo ripristino € 2.500,00 48
QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE 49
immobile libero. 49

Nessuno 49
QUESITO 8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 49
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente 49
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 49
14.09.2012 50
QUESITO 9 – BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE 51
I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO, ma la porzione ad Est oltre il muro dell'argine del fiume Bacchiglione, di fatto non è più utilizzabile e gestita dagli enti statali preposti. 51
QUESITO 10 – PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO 51
I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico: NO 51
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI 51
non è in condominio; 51
non è in condominio 51
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI E BASE D'ASTA 52
Valore di stima ordinario in libero mercato: 52
€ 32.000,00 52
Confronto con trasferimenti pregressi: 52
€ 46.481,12 (atto di acquisto del debitore in data 05.06.1988 abitazione + garage e deposito) 52
€ 47.000,00 (atto di vendita in data 21.03.2003 solo abitazione) 52
riduzione del 15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri. 53
Valore a base d'asta 54
€ 17.000,00 54
Giudizio di vendibilità (ottima, buona, sufficiente, scarsa): 54
Scarsa 54
Motivazioni sulla vendibilità: 54
Scarsa appetibilità per vetustà e qualità degli edifici della zona non in linea con le richieste di standard di mercato (energetici, impiantistici, di finitura, ecc.), zona soggetta ad allagamenti, immobili con

pessimo stato di manutenzione e soggetta a vincoli idraulici, mancanza di impianti ed allacciamenti alle reti pubbliche. Unica nota a favore è l'interesse dei confinanti Adrogna ad avere aree a parcheggio in zona con scarsa dotazione di spazi scoperti. 54
Forme di pubblicità (forme di pubblicità in relazione al tipo di bene): 54
Per il tipo di bene con interesse quasi esclusivo per i confinanti, oltre agli annunci web e sui quotidiani, servirebbe esporre cartello su cancello p.lla 221 e inserire nelle cassette della posta confinanti avviso di vendita. 54
QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO ALL'ESECUTATO 54
L'esecutato ha la quota di 1/1 di piena proprietà sulle unità immobiliari e la quota si 1/3 proprietà indivisa su una corte comune, ed in quanto tale non si procederà con azioni divisionali. 54
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A. 55
Residenza 55
- residente, a far data dal 28.04.2003, in Viale Bachelet 55
Il debitore alla data della notifica del pignoramento 21.01.2013 era ivi residente. 55
Stato civile 55
- l'esecutato è coniugato dal 03.11.2015, in data successiva al pignoramento. 55
Regime patrimoniale 55
Il debitore al momento dell'acquisto e pignoramento era in stato civile libero. 55
Certificato della Camera di Commercio 55
Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato. 55
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE 55
Nessuna 55

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: 14.05.2015

Data Giuramento: 03.11.2015

Data udienza: 10.05.2016

Operazioni svolte dall'esperto

1. dal 03.11.2015 al 10.11.2015 copia documentazione del fascicolo, verifica e studio dello stesso;
2. dal 11.11.2015 al 16.12.2015 acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili) per verifiche documenti, ex art. 567 c.p.c., depositati dal creditore procedente nel fascicolo
3. 17.12.2015 deposito relazione su beni pignorati per la presenza di un errore di indicazione foglio su un terreno pignorato.
4. dal 17.12.2015 al 01.02..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, verifiche ipocatastali per recuperare copie atti immobili comparabili per stima in base a I.V.S..
5. 16.12.2015 invio raccomandata all'esecutato per sopralluogo, avviso via PEC al creditore procedente.
6. 30.12.2015 sopralluogo all'immobile oggetto di stima Lotto 2 ma non era presente l'esecutato. Erano però presenti delegati dei comproprietari e i proprietari dell'immobile confinante i quali hanno dichiarato che l'immobile è abbandonato da anni e che saltuariamente viene visitato dall'esecutato o dai suoi familiari. Si è provveduto ad effettuare il rilievo dell'immobile e documentazione fotografica
7. dal 02.02.2016 al 04.04.2016 – 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).
8. Entro 09.04.2016 (termine indicato nel PCT) deposito relazione peritale ed allegati tramite PCT, via PEC al creditore procedente ed invio via e-mail al debitore e successivamente deposito in cancelleria copia di cortesia per il G.E..

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE BENI E BENI PIGNORATI

Di seguito vengono identificati i singoli immobili pignorati e verificato che siano stati correttamente identificati.

IMMOBILE 01

Diritto (da titolo di proprietà)

Quota 1/1 di piena proprietà

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		
Nota trascr. compravendita	1/1	Proprietà		
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 60

P.lla 221 sub 1 cat. C/6 cl. 4, 25 mq – rendita Euro 87,80 – Viale Trento n.414 piano: T

Confronto descrizione immobili indicata nel titolo di proprietà e nel pignoramento

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Consist. Vani/m²
Compravendita	05.06.1998	Vicenza	Prot.n.4738/B/2 del 03.04.1986				
Nota trascrizione	19.06.1998	Vicenza	Prot.n.4738/B/2 anno 1986				
Pignoramento	18.08.2012	Vicenza	60	221	1	C/6	-
Nota di trascrizione	14.09.2012	Vicenza	60	221	1	C/6	-
Visura catastale	11.11.2015	Vicenza	60	221	1	C/6	25 mq

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:

Nessuna

N.B. I protocolli del 1986 corrispondono agli identificativi definitivi assegnati

IMMOBILE 02

Diritto (da titolo di proprietà)

Quota 1/1 di piena proprietà

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		
Nota trascr. compravendita	1/1	Proprietà		
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 60

P.lla 221 sub 3 cat. C/2 cl. 3, 32 mq – rendita Euro 87,59 – Viale Trento n.414 piano: T

Confronto descrizione immobili indicata nel titolo di proprietà e nel pignoramento

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Consist. Vani/m²
Compravendita	05.06.1998	Vicenza	Prot.n.4738/B/1 del 03.04.1986				
Nota trascrizione	19.06.1998	Vicenza	Prot.n.4738/B/1 anno 1986				
Pignoramento	18.08.2012	Vicenza	60	221	3	C/2	-
Nota di trascrizione	14.09.2012	Vicenza	60	221	3	C/2	-
Visura catastale	11.11.2015	Vicenza	60	221	3	C/2	25 mq

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:

Nessuna

N.B. I protocolli del 1986 corrispondono agli identificativi definitivi assegnati

IMMOBILE 03

Diritto (da titolo di proprietà)

Quota 1/3 di piena proprietà

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	1/3	Proprietà		
Nota trascr. compravendita	1/3	Proprietà		
Pignoramento	1/3	Proprietà		
Nota trascr pignoramento	1/3	Proprietà		

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da banca dati catastale)

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 60

P.lla 221 sub 3 cat. C/2 cl. 3, 32 mq – rendita Euro 87,59 – Viale Trento n.414 piano: T

N.B. Il terreno in base al titolo di acquisto è intestatato all'esecutato in proporzione della quota millesimale sulle parti comuni del fabbricato condominiale (vedi fabbricato 01-02), in particolare la quota di 1/3 indiviso della piena proprietà delle corti pertinenziali censite al C.T. fg.60 p.lla 680 e fg.61 p.lla 333.

Confronto descrizione immobili indicata nel titolo di proprietà e nel pignoramento

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Consist. Vani/m²
Compravendita	05.06.1998	Vicenza	60	680			35 mq
Nota trascrizione	19.06.1998	Vicenza	60	680			35 mq
Pignoramento	18.08.2012	Vicenza	60	680			-
Nota di trascrizione	14.09.2012	Vicenza	60	680			-
Visura catastale	11.11.2015	Vicenza	60	680			35 mq

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:

Nessuna

IMMOBILE 04

Diritto (da titolo di proprietà)

Quota 1/3 di piena proprietà

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	1/3	Proprietà		
Nota trascr. compravendita	1/3	Proprietà		
Pignoramento	1/3	Proprietà		
Nota trascr pignoramento	1/3	Proprietà		

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da banca dati catastale)

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 61

P.lla 333 seminativo cl. 2 superf. 25 m² – R.D. Euro 0,21 R.A. 0,12

Confronto descrizione immobili indicata nel titolo di proprietà e nel pignoramento

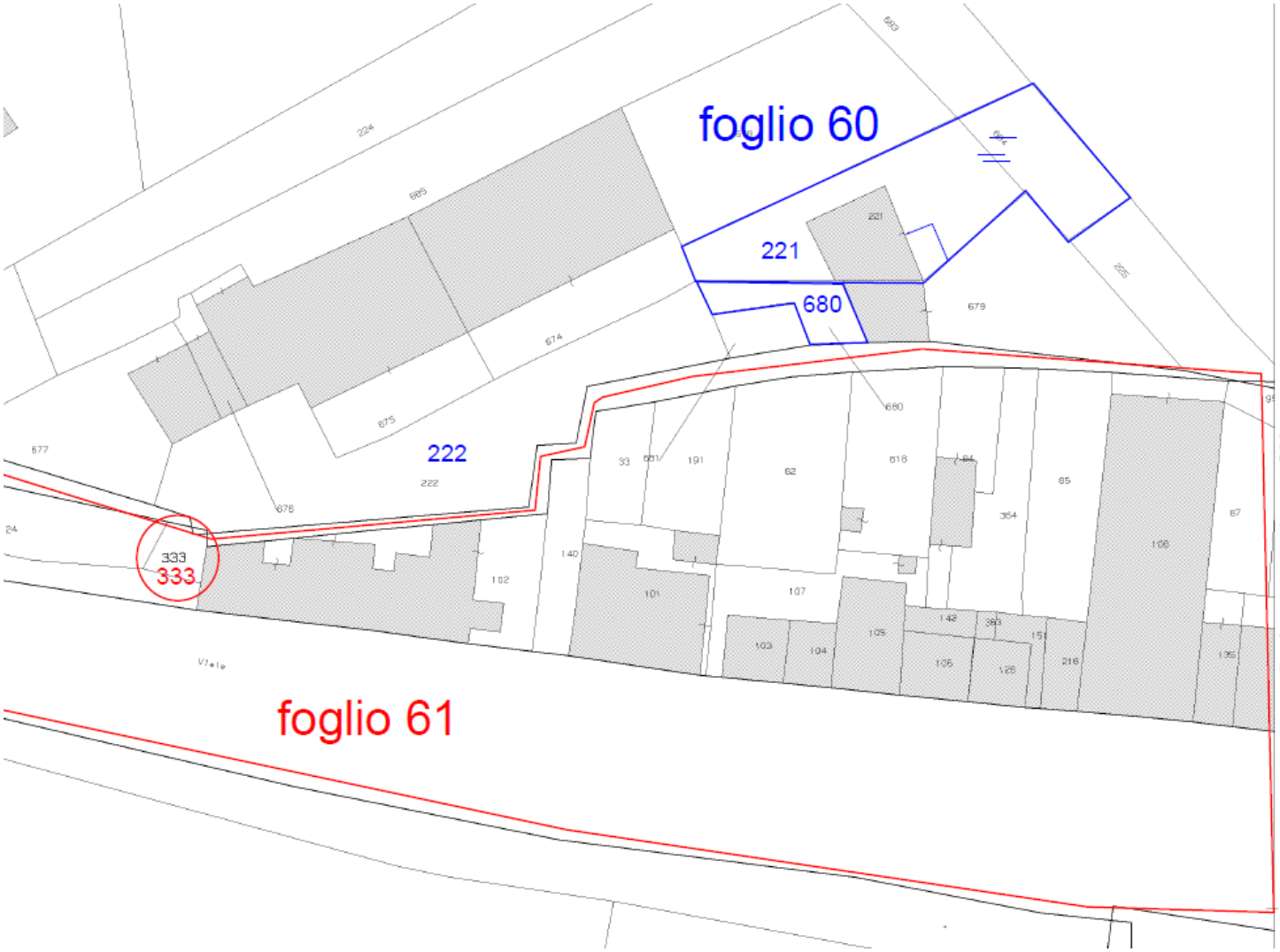
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.lla	Sub	Categ.	Consist. Vani/m²
Compravendita	05.06.1998	Vicenza	61	333			25 mq
Nota trascrizione	19.06.1998	Vicenza	61	333			25 mq
Pignoramento	**18.08.2012**	**Vicenza**	**60**	**333**			**-**
Nota di trascriz.	**14.09.2012**	**Vicenza**	**60**	**333**			**-**
Visura catastale	11.11.2015	Vicenza	61	333			25 mq

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:

SI – L'immobile 4 è stato erroneamente descritto come foglio, sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, al C.T. fg.60 p.lla 333 anziché C.T. fg.61 p.lla 333. Non si procederà quindi alla stima dello stesso.

Estratto di mappa catastale

Comune di Vicenza – Catasto Terreni - foglio 60 p.lla 221 (ex 221+684) e 680
Comune di Vicenza – Catasto Terreni - foglio 61 p.lla 333 (non ignorato e non oggetto di stima)



N.B.: l'accesso agli immobili fg.60 p.lla 221 sub 1-3 avviene per passaggio tramite la p.lla 222

Ortofoto con sovrapposta mappa catastale

Si evidenziano i mappali di proprietà dell'esecutato, di cui p.lla 221 (ex 221+684) e 680 oggetto di stima, p.lla 333 erroneamente pignorata, pertanto non oggetto di stima.

Catasto Terreni - Comune di Vicenza – foglio 60-61 sovrapposta ad ortofoto

FORMAZIONE DEI LOTTI

Formazione ed identificazione lotti

Lotto 2

Il lotto 2 è formato dagli immobili 1-2-3 identificati al Catasto Fabbricati foglio 60 p.lla 221 sub 1-3 e al Catasto Terreni foglio 60 p.lla 680, escludendo immobile 4, terreno identificato al Catasto Terreni foglio 61 p.lla 333, in quanto erroneamente pignorato come foglio 60 e quindi non oggetto di stima.

QUESITO 2 – UBICAZIONE IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

Ubicazione

Comune di Vicenza – Viale Trento, 414

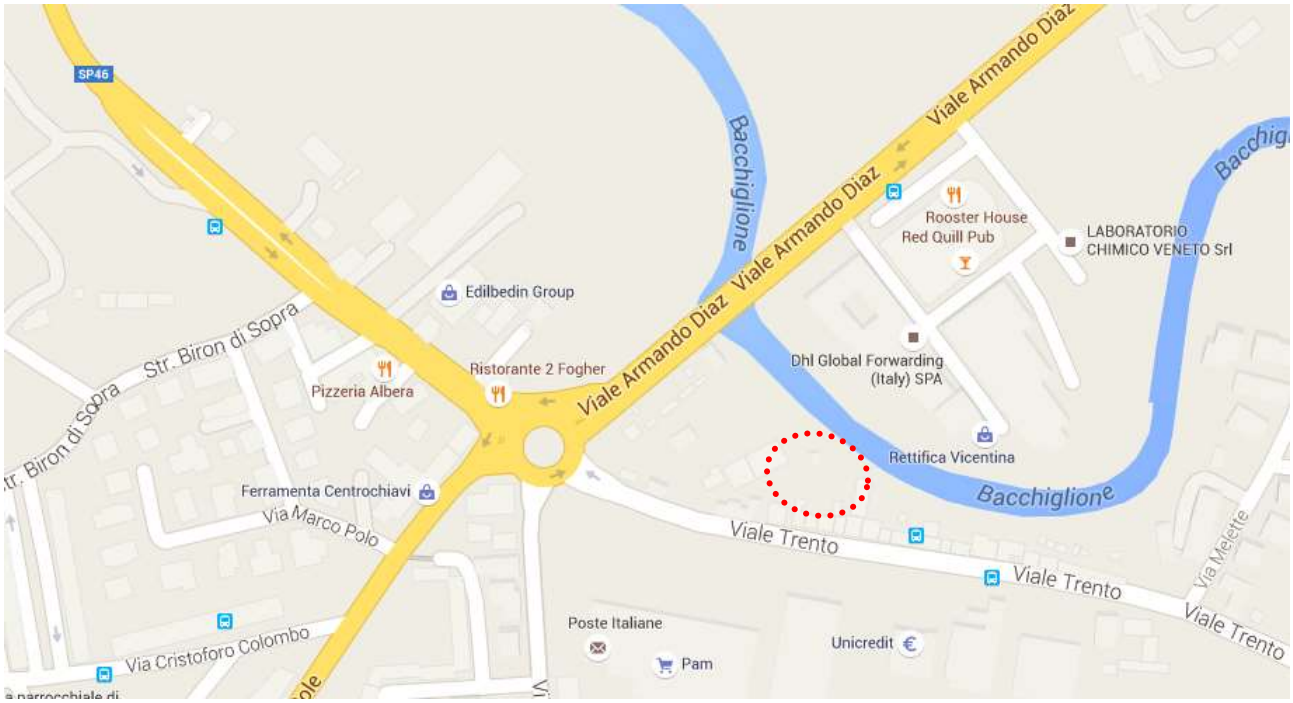
Il fabbricato che contiene le unità immobiliari pignorate si trova a nord-ovest rispetto al centro di Vicenza e nelle vicinanze del fiume Bacchiglione (lungo la sponda destra).

Rispetto alle strade principali vie di comunicazione si trova nelle vicinanze SP 46-Vicenza Ovest, ed è servito da line 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 discretamente attivo e le transazioni sono soprattutto tra privati e per fabbricati usati.

Estratti di cartografia stradale per edificio sito in Viale Trento



Descrizione e stato del Bene

Garage e deposito/ripostiglio al piano terra costituenti unico corpo.

Vi è diritto di passaggio non trascritto sulla p.lla 222 per accedere dall'immobile alla pubblica via (Viale Trento).

Terreno adibito a corte comune.

Trattasi di fabbricato ad uso garage e deposito/ripostiglio al piano terra nelle vicinanze del fiume Bacchiglione, costruito senza licenza in epoca antecedente al 1967.

Successivi lavori di ampliamento sono stati sanati e resi agibili nel 1991.

L'immobile al momento del sopralluogo si trovava in stato di abbandono, come documentato dalle foto.

La distribuzione prevede un locale adibito a garage e n. 3 locali adibiti a deposito/ripostiglio.

L'accesso avviene Viale Trento tramite un cancello elettrico comune passando per la p.lla 333 (di proprietà per 1/3 dell'esecutato), per la p.lla 222 (ente urbano) con diritto di passaggio.

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

Locale adibito a garage

1. strutture portanti verticali in legno, con tamponatura in legno con rivestimento in lamiera;
2. pavimenti in cemento;
3. copertura lamiera con controsoffitto in legno;
4. finestra in legno;
5. portone in ferro e vetro;

Locali adibito a deposito /ripostiglio

6. strutture portanti verticali in muratura con rivestimento esterno in lamiera sul lato est;
7. pavimenti con mattonelle in ceramica;
8. copertura in legno con lamiera e controsoffitti in legno;
9. finestre in legno;
10. portone in ferro e vetro;

A seguito di alcune alluvioni negli anni scorsi con altezze delle acque anche sopra i 2 metri, l'edificio è stato completamente invaso dalle acque e da allora non più utilizzato, come dimostrano gli strati di limo ancora presenti sui pavimenti.

Successivamente gli enti pubblici preposti hanno posto rimedio alle esondazioni con la realizzazione di un muro altro circa 2,5 m sopra l'argine che ha diviso in due la p.lla 221, con la

parte ad Est del muro non più di fatto utilizzabile e adibita a sponda e passaggio di servizio sopra argine.
Nella valutazione della p.lla 221 sarà quindi considerata solo la parte ad Ovest del muro.
L'area esterna, oltre il muro ad Est, si presenta recintata con rete metallica e cancello carraio in metallo, all'interno vi è una pergola con piante di kiwi ed attualmente in abbandono con erbacce ed arbusti spontanei.

Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa: Non ci sono impianti.
L'immobile risulta sprovvisto di impianti elettrico, idrico, fognario ed allaccio alla fognatura comunale.
Da quanto riferito dal confinante signor Adrogna, vi erano degli allacciamenti di fortuna anni fa ora dismessi.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: NO
Le condizioni manutentive dell'immobile sono pessime, necessita un intervento di pulizia interna ed esterna e di una manutenzione per renderlo fruibile alle destinazioni ammesse.
Nella relazione saranno indicate le somme minime per rendere di nuovo fruibile l'immobile.

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

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 son 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. (m²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m²)
Cantina/deposito	35,00	0,60	21,00
Totale			21,00
Area scoperta	146,00	0,15	21,90
Autorimessa	26,00	0,70	18,20
Totale complessivo			**61,10**

Quote millesimali condominiali

L'immobile non è in condominio.

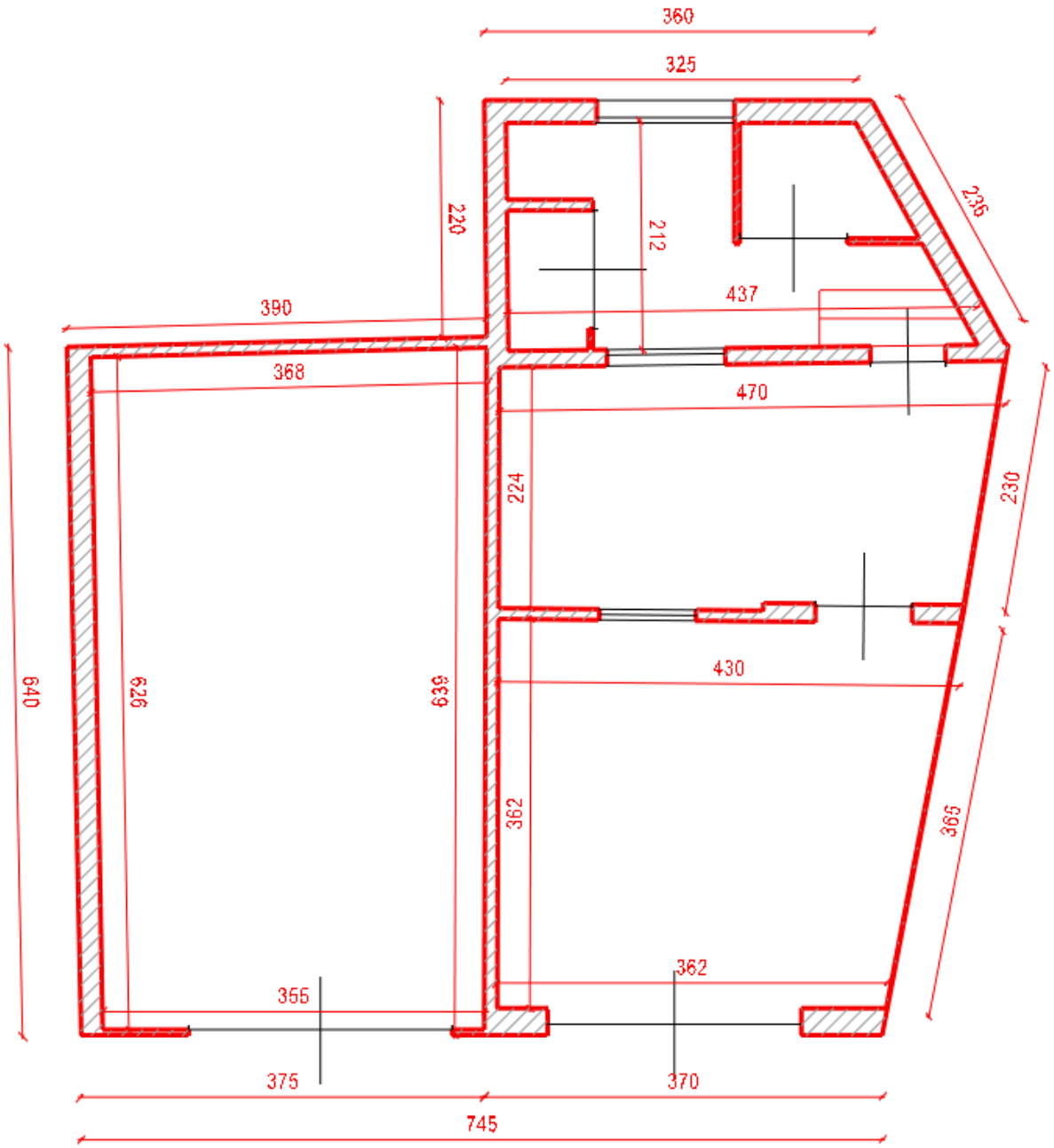
APE - Attestato prestazione energetica

Le unità immobiliari pignorate non sono tra quelle soggette all'obbligo della redazione dell'attestato prestazione energetica.

Piante e fotografie

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile 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

Foto esterne ed interne

Foto n. 1-2: Vista da Nord-Est dal ponte su Viale A. Diaz argine fiume Bacchiglione (fg.60 p.lla 221)

Foto n. 3-4: Vista da V.le Trento - Accesso dalla corte comune foglio 61 p.lla 333

Foto n. 5-6: Vista ingresso interno/esterno da V.le Trento 414 - corte comune fg. 61 p.lla 333

Foto n. 7-8: Vista Ovest corte comune su cui si ha diritto di passaggio - fg. 61 p.lla 222

Foto n. 9-10: Vista Ovest accesso p.lla 221 in proprietà e area p.lla 680 in comproprietà

Foto n. 11-12: vista Ovest accesso a garage p.lla 221 sub 1 e ripostiglio p.lla 221 sub 3

Foto n. 13-14: Vista Est ed Nord corte ed edificio della p.lla 221

Foto n. 15-16: Vista Ovest corte ed edificio della p.lla 221 con muro su argine fiume Bacchiglione

Foto n. 17-18: Muro ad Ovest della p.lla 221 argine del fiume Bacchiglione (h. circa 2.5 m)

Foto n. 19-20-21-22-23-24-25: interno deposito/ripostiglio p.lla 221 sub 3 con depositi ultima alluvione

Foto n. 26-27: interno deposito/ripostiglio p.lla 221 sub 3 – particolari tetto/pavimento

Foto n. 28-29: interno autorimessa p.lla 221 sub 1

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

Identificazione catastale attuale

Le unità pignorate sono così censite:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 60

P.lla 221 sub 1 cat. C/6 cl. 4, 25 mq – rendita Euro 87,80 – Viale Trento n.414 piano: T

P.lla 221 sub 3 cat. C/2 cl. 3, 32 mq – rendita Euro 87,59 – Viale Trento n.414 piano: T

ed intestata a

- (DEBITORE)

-

Quota 1/1 di piena proprietà

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 60

P.lla 680 seminativo cl. 5 superf. 35 m² – R.D. Euro 0,13 R.A. 0,13

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 61

P.lla 333 seminativo cl. 2 superf. 25 m² – R.D. Euro 0,21 R.A. 0,12

ed intestata a

- (DEBITORE)

-

Quota 1/3 di piena proprietà

Si precisa che per effetto di voltura catastale non completa da parte di altri comproprietari attualmente in atti vi è solo l'indicazione di una comproprietaria per la quota di 1/3.

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		60	221	1			C/6	4	25 m²	Totale: 25 m²	Euro 87,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIALE TRENTO n. 414 piano: T;											
Notifica	4600/1998				Partita	1034848		Mod.58	-			
Annotazioni	nf.v°86 4738/2											

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		60	221	3			C/2	3	32 m²	Totale: 37 m²	Euro 87,59	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo	VIALE TRENTO n. 414 piano: T;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	60	680		-	SEMINATIVO 5	00 35		Euro 0,13 L. 245	Euro 0,13 L. 245	Impianto meccanografico del 31/12/1975
Notifica					Partita	17502				

Si riporta solo per verifica corretta descrizione la particella 33 del foglio 61 (pignorato foglio 60).

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	61	333		-	SEMINATIVO 2	00 25		Euro 0,21 L. 413	Euro 0,12 L. 225	Impianto meccanografico del 31/12/1975
Notifica					Partita	17502				

Storia catastale ventennale p.lla 221

Catasto Terreni – foglio 60

1975

Dall'impianto meccanografico 31.12.1975 p.lla 221 seminativo cl. 5 di 241 m².

1980

TIPO MAPPALE del 23.09.1980 prot.n. 89821 SPC 4022/2001 di approv. in atti dal 15.03.2001 passa ad ente urbano di 241 m².

1986

TIPO MAPPALE del 06.03.1986 prot.n. 33620 SPC per ampliamento e fusione tra le particelle 221 di 241 m² e 684 di 60 m² che danno origine alla particella 221 di 301 m².

Tale pratica non è ancora inserita in atti ed in mappa, come da allegato catastale, ed il sottoscritto ne ha chiesto l'evasione con richiesta prot. n. 26402/6100 del 09.03.2016 ed in attesa di risposta.

Catasto Fabbricati – foglio 60

1980

Con prot, 3011 e 3012 del 29.09.1980 vengono così censite le unità:

- P.lla 221 sub 1 cat. C/6 cl. 4, 23 m² - viale Trento PT
- P.lla 221 sub 2 graffato 675 sub 1 cat. A/4 cl. 6 di 4 vani – viale Trento PT-2

1986

Con prot, 4738/1-2 del 03.04.1986 per ampliamento vengono così variate le unità:

- P.lla 221 sub 1 cat. C/6 cl. 4, 25 m² - viale Trento PT
- P.lla 221 sub 2 graffato 675 sub 1 cat. A/4 cl. 6 di 4,5 vani – viale Trento n. 414 PT-2

2002

Con prot, 7336.1 del 26.06.2002 per divisione viene variata la p.lla 221 sub 2 come segue:

- P.lla 221 sub 3 cat. C/2 cl. 3 di 32 m² – viale Trento n. 414 PT

Note:

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata come meglio riportato nel quesito 1 a pag. 14.

Storia catastale ventennale p.lla 680

Catasto Terreni – foglio 60

1975

Dall'impianto meccanografico 31.12.1975 p.lla 680 seminativo cl. 5 di 35 m².

Scheda catastale – foglio 60 particella 221 sub 1

13

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

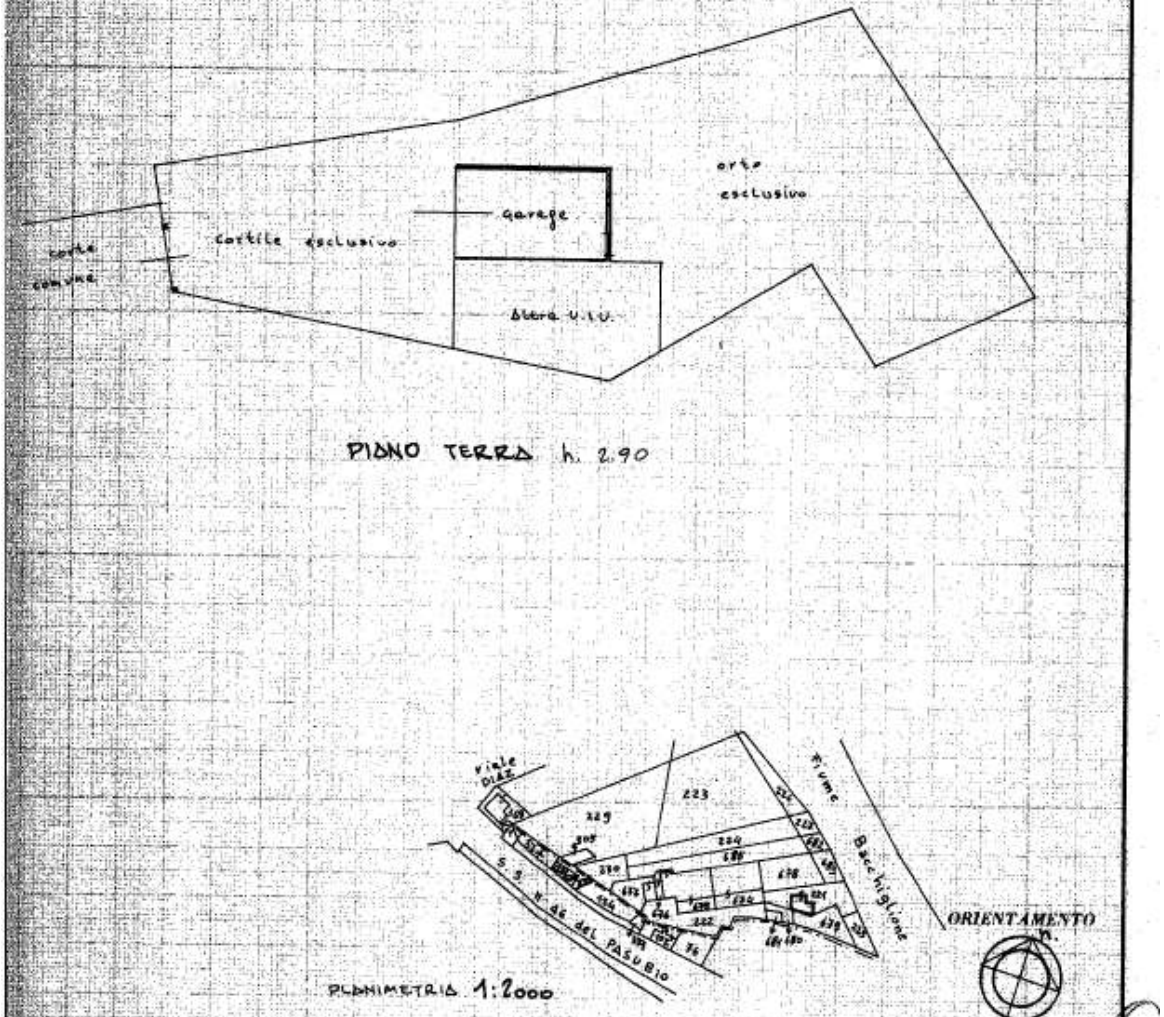
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA *Viale* Trento, 216

Ditta



19

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N.° 4733/6/2

Fog. 60 Mapp. 221

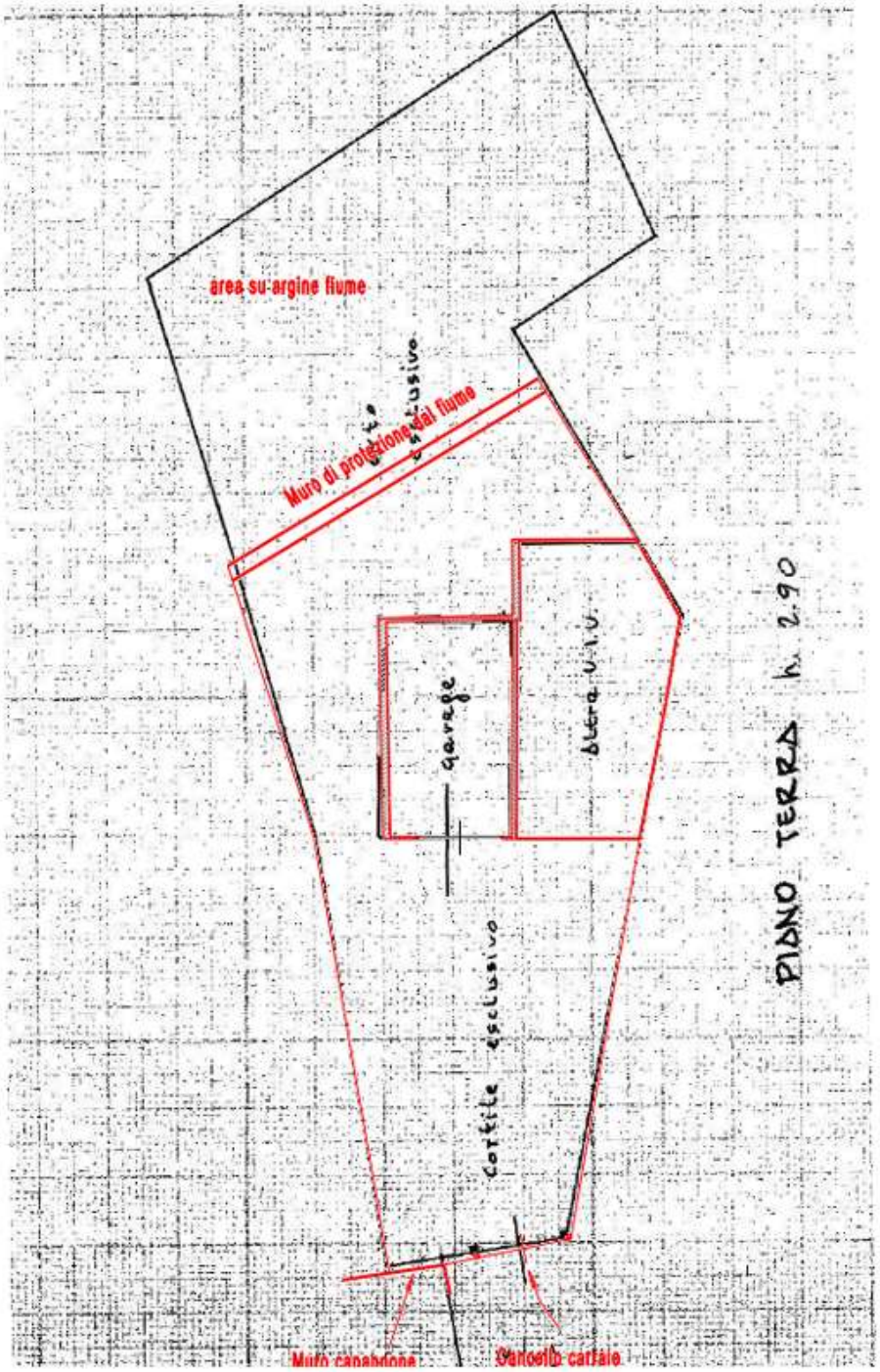
Compilata dal Geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Luigi GAMBINI
Iscritto all'Albo Geometri
della Provincia di VICENZA
DATA 4-10-86
Firma

GEOM. GAMBINI LUIGI N. 464 VICENZA

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 solo leggere differenze che rientrano nella normale tolleranza, oltre a modifiche dell'altezza per controsoffittatura in legno.

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



Verifica conformità catastale p.lla 221 sub 1 – foglio 60

La verifica è positiva, nella tolleranza delle misure, salvo minore altezza 2,45 e non 2,90 per la presenza di controsoffitto in legno facilmente rimovibile.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza

Dichiarazione protocollo n. 000197689 del 26/06/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vicenza

Viale Trento civ. 414

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 60
Particella: 221
Subalterno: 3

Compilata da:
Peruzzo Sergio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Vicenza N. 1708

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2015 - Comune di VICENZA (L840) - < Foglio: 60 - Particella: 221 - Subalterno: 3 >
VIALE TRENTO n. 414 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Verifica conformità catastale p.lla 221 sub 3 – foglio 60

La verifica è positiva con la rimozione pareti in legno nel ripostiglio a Nord-Est non autorizzate, il tutto nella tolleranza delle misure.
Il lieve spostamento di parete, dovuto probabilmente a errore grafico, non ne modifica consistenza e classamento.
La presenza di controsoffitto in legno facilmente rimovibile riduce l'altezza da 2.90 m a 2.50 m nel deposito e 2.40 m nel ripostiglio centrale.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminazione le difformità riscontrate, successivamente alla sanatoria edilizia, si rimanda alla parte edilizia dove sono indicati i costi per la rimessa in pristino (meno costosa della sanatoria) delle parti modificate riportando il tutto come da autorizzazione edilizia.

Costo per regolarizzazione = vedasi parte edilizia.

CONFINI

Confini dell'intero lotto p.lla 221 sub 1-3 e p.lla 860

Confini N.E.S.O.: p.lle 678, 683, Fiume Bacchiglione, 225, 679, confine foglio 61, 222 e 674.

quesito 4 – schema sintetico-descrittivo del lotto

Lotto 2

Garage e deposito/ripostiglio al piano terra costituenti unico corpo. e Terreno adibito a corte comune.

Ubicato in Comune di Vicenza – Viale Trento, 414, composto da autorimessa, deposito suddiviso in 3 vani e terreno comune confinante in comproprietà, così censiti:

Quota 1/1 di piena proprietà

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 60

P.lla 221 sub 1 cat. C/6 cl. 4, 25 mq – rendita Euro 87,80 – Viale Trento n.414 piano: T

P.lla 221 sub 3 cat. C/2 cl. 3, 32 mq – rendita Euro 87,59 – Viale Trento n.414 piano: T

Quota 1/3 di piena proprietà

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 60

P.lla 680 seminativo cl. 5 superf. 35 m² – R.D. Euro 0,13 R.A. 0,13

Confini N.E.S.O.: p.lle 678, 683, Fiume Bacchiglione, 225, 679, confine foglio 61, 222 e 674.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, salvo alcune pareti in legno da rimuovere. La situazione edilizia presenta delle modifiche interne/prospettiche che vanno eliminate con rimozione e ripristini per tornare allo stato autorizzato.

PREZZO BASE € € 17.000,00

QUESITO 5 – PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 13.09.1992**, data anteriore di un ventennio rispetto al 14.09.2012, data di trascrizione del pignoramento.

Anno 1980

Nota di trascrizione del 23.11.1980 NN. 13023-10403 - Atto compravendita 13.10.1980 rep. Notaio dr. Franco Tibaldo di Montecchio Maggiore a favore di - e contro -

Anno 1996

Nota di trascrizione del 26.01.1996 NN. 1715-1346 – Atto di compravendita in data 16.01.1996 rep. 69769 del Notaio dr. Paolo Dianese di Vicenza, a favore di – e contro – per:

Quota 1/1 di piena proprietà

sui seguenti beni:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 60

Prot.n.4738B/1 - anno 1986 - Natura Appartamento – V.le Trento, 414 – Piano T.2.

Prot.n.4738B/2 - anno 1986 - Natura Garage – V.le Trento, 414 – Piano T

L'unità immobiliare ha diritto alla quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, nonché sull'ingresso e sul vano scale.

Quota 1/3 di piena proprietà

Comune di Vicenza – Catasto Terreni - foglio 60

P.lla 680

Comune di Vicenza – Catasto Terreni - foglio 61

P.lla 333

Anno 1998

Nota di trascrizione del 19.06.1998 NN. 11132/8007 – Atto di compravendita in data 05.06.1998 rep. 85733 del Notaio dr. Giancarlo Muraro di Asiago, a favore di – e contro – per:

Quota 1/1 di piena proprietà

sui seguenti beni:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 60

Prot.n.4738B/1 - anno 1986 - Natura Appartamento – V.le Trento, 414 – Piano T.2.

Prot.n.4738B/2 - anno 1986 - Natura Garage – V.le Trento, 414 – Piano T

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 m² con tipo mappale del 01.10.1976 n. 46376.1/1976 in atti dal 21.09.2009)

Quota 1/3 di piena proprietà

Comune di Vicenza – Catasto Terreni - foglio 60

P.lla 680 Seminativo cl. 5 - 35 m² – rendita R.D. 0,13 – R.A. 0,13

Comune di Vicenza – Catasto Terreni - foglio 61

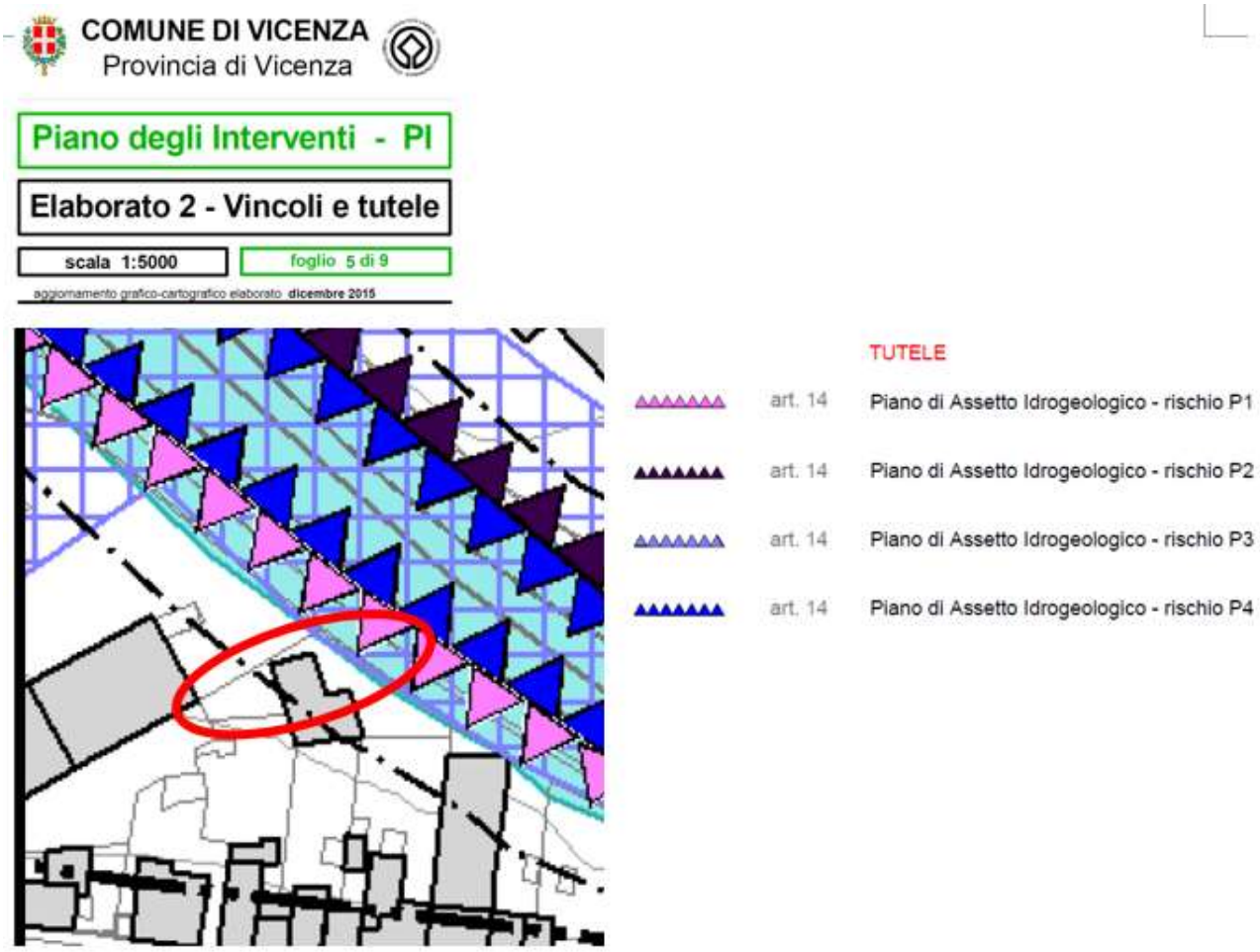
P.lla 333 Seminativo cl. 2 - 25 m² – rendita R.D. 0,21 – R.A. 0,12

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 B17

Estratto Carta dei vincoli e P.I.



art. 15 Idrografia sottoposta a servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

15. Servitù idraulica
    a. Entro il limite di 10 m dal limite fluviale o dal piede esterno valgono le disposizioni specifiche di cui al RD 368/1904 e al RD 523/1904.
    b. Qualsiasi intervento previsto in tale fascia dovrà essere autorizzato a seguito di presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica all'Ente competente.

art. 13 Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua

8. Beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42
    a. Nell'Elaborato 2 – Vincoli e tutele, sono evidenziati i beni paesaggistici di cui all'art. 134 del DLgs. 42/2004.
    b. Gli interventi ammessi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesaggistica di cui all'art. 135 del DLgs. 42/2004 e, nelle more, le indicazioni della DGR n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali e dell'art. 45ter della LR 11/2004.

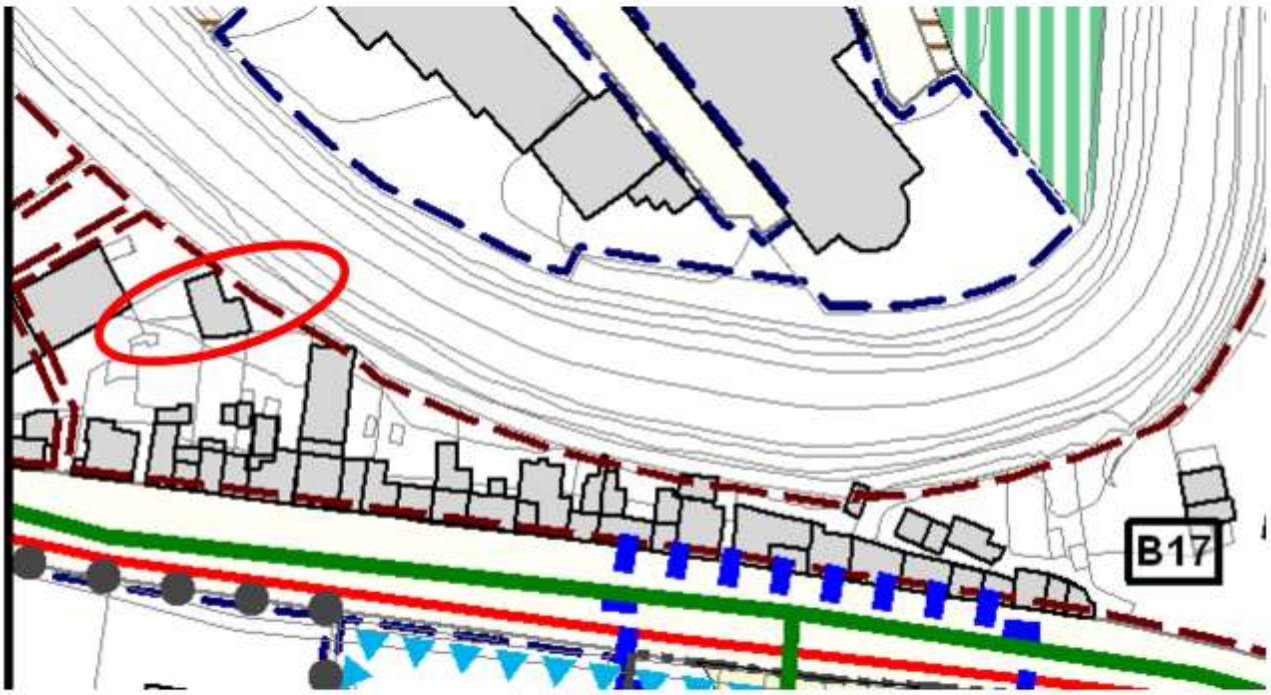
COMUNE DI VICENZA
Provincia di Vicenza

Piano degli Interventi - PI

Elaborato 3 - Zonizzazione

scala 1:5000 | foglio 5 di 9

aggiornamento grafico-cartografico elaborato **dicembre 2015**



ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

B n. art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento

Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento [3] [4]

1. 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 di cui ai successivi commi.
2. Nella zona B15 sono ammessi gli interventi precisati nella scheda puntuale ZTO B15 – "Ex Centrale del Latte", contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.
   La riqualificazione dell'area si attua con IED convenzionato, applicando la disciplina urbanistico-edilizia contenuta nella scheda puntuale.
3. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.
4. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
5. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

COMUNE DI VICENZA

Dipartimento Servizio ai Cittadini e alle Imprese

Sportello unico edilizia privata, attività produttive e commercio

P.G. n. 146199/2015 Vicenza, 04.01.2016

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

IL DIRIGENTE

Su istanza del Sig. Zanotto Giuseppe Antonio, 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 11 con il mappale 895 è classificato dal vigente P.I. ZTO B zona residenziale e mista di completamento B5;
- che il terreno distinto in Catasto al foglio 60 è classificato dal vigente P.I.:
- il mappale 680 ZTO B zona residenziale e mista di completamento B17;
- il mappale 221 parte ZTO B zona residenziale e mista di completamento B17 e parte Idrografia;

- che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto degli artt. 15 e 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 e 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;

- che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.) nonché le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e quanto previsto dal "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei Fiumi Brenta-Bacchiglione" approvato con DPCM del 21.11.2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 28.04.2014 e s.m.i.

Il Direttore
Maurizio Tirapelle

CDU\Zanotto\pdf\11 e 60.doc
CM

CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA
PALAZZO UFFICI – PIAZZA BIADE, 26 - 36100 VICENZA - TEL. 0444.221428/1461 FAX 0444.221550 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241

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

1991

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25907/86 del 13.03.1991

1991

Agibilità in data 09.09.1991 n. 25907/86 P.G. e 5180/CON per manufatto in muratura uso garage di 21.82 m² ed altro locale per uso ripostiglio di 31,70 m².

Si precisa che nei titoli edilizi è indicata la p.lla 675 in quanto la p.lla 221 attuale era graffata alla particella 675 sub 1, appartamento di cui era pertinenza.

Seguono copie dei provvedimenti autorizzativi.

COMUNE DI VICENZA

P.G. n. **25907/86** Addì, 13/03/91

OGGETTO: **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (art. 35 legge 47/1985) :**

Ditta:

Opera abusiva in Via [illegible], **414**

PRATICA N. **5180** /CON - n. progressivo **04492264703/1-2**

IL SINDACO

VISTA la/e domanda/e presentata/e in data **28/3/86**

da

per ottenere la sanatoria dell'opera abusiva in oggetto;

VISTI i riferimenti degli Uffici comunali interessati;

VISTO che è stato provveduto a versare integralmente l'importo dovuto a titolo di oblazione (L. **784.720**), nonchè quello relativo al contributo di cui all'art. 3 della legge 28-1-77, n. 10 (L. **559.665**);

VISTA la legge 28-2-85, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè la legge regionale n. 52 del 6-5-85,

Vista la nota del Magistrato alle Acque - Provveditorato Reg.le alle OO.PP. - Nucleo operativo di Vicenza - del 22/11/90, n. 4102 di Prot., diretta, tra l'altro, p.c. al Sig. con la quale si preannunciano più approfondite indagini e accertamenti definitivi, trattandosi di opere abusive lungo la sponda destra del Bacchiglione, e nello stesso tempo non si ritiene opportuno avviare per il momento provvedimenti contravventori alla ditta interessata.

RILASCIA

la CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA, a' sensi dell'art. 35 - 9° comma della legge 47/1985, per l'opera abusiva realizzata in:

V.le Trento, 414, Foglio 60, Mapp. 675
(vedasi elab. tecnico allegato)

e più precisamente:

A1) Manufatto in muratura per uso garage di mq. 21,82

A2) Altro manufatto di complessivi mq. 31,70 con ricavo di locali per uso ripostiglio.

N.B. - Il presente provvedimento annulla e sostituisce quello di diniego del 2/2/89.

- Restano salvi ed impregiudicati eventuali provvedimenti conseguenti alle indagini e accertamenti di cui alla nota del Magistrato alle Acque citata nelle premesse.

AVVERTE

che per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dovrà essere presentata domanda a parte e previo accertamento della inesistenza di contrasti con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni (art. 35 - 14° comma - legge 47/1985).

p. IL SINDACO
L'Assessore Delegato

Municipio di Vicenza

P.G. n. 25907/86 / N. 5180 / CON

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ - OPERA ABUSIVA SANATA

(art. 35 - XIV comma - legge 47/1985)

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata in data 19/03/1991 da [redacted]

per ottenere il certificato di abitabilità/agibilità dell'opera abusiva in Via le Trento, 414

c. n. _____ - Sez. _____ - Foglio 60 - mapp. 675

di cui alla concessione/autorizzazione in sanatoria del 13/05/91

VISTA la documentazione presentata in allegato alla domanda.

VISTI i pareri espressi dagli Enti e uffici competenti.

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale Rip. VI in data 6/5/91

VISTO l'art. 35 - XIV comma - della legge 47/1985,

CERTIFICA

L'abitabilità/agibilità dell'opera abusiva sanata citata in premessa e più precisamente:

A1) Manufatto in muratura per uso garage di mq. 21,62

A2) Altro manufatto di complessivi mq. 31,70 con ricavo di locali per uso ripostiglio.

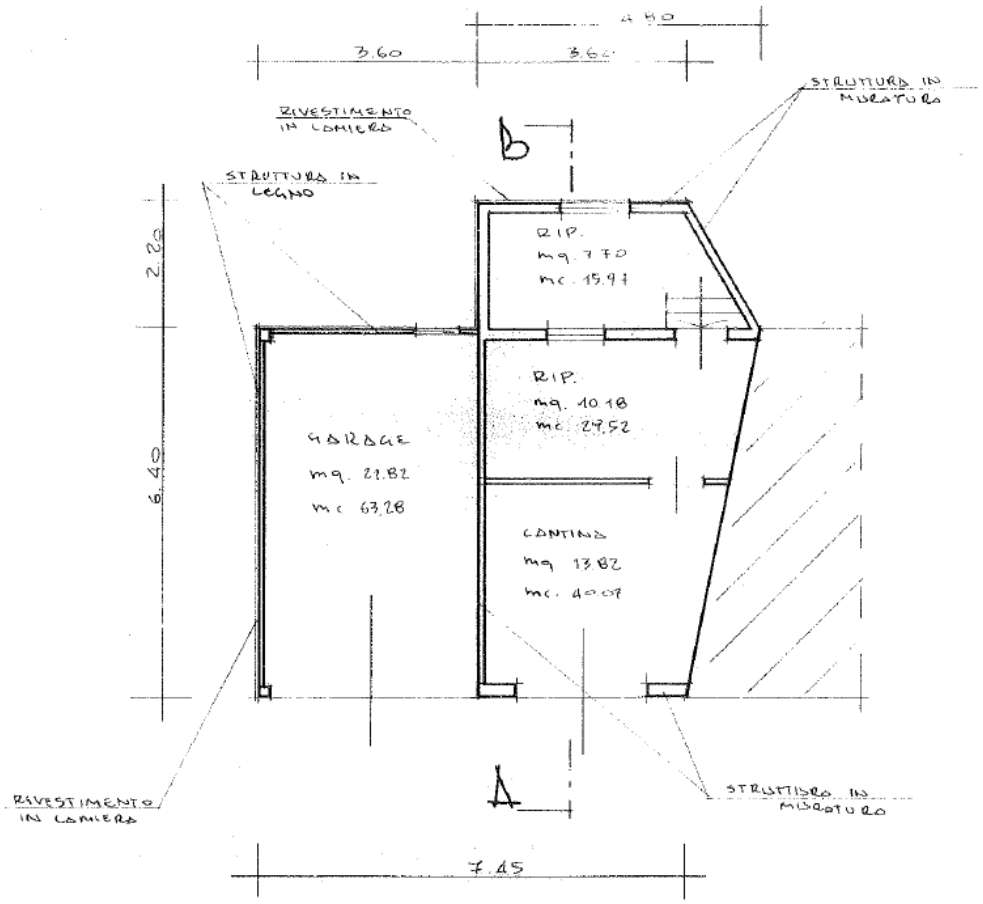
Sono fatte salve eventuali condizioni o prescrizioni che potranno essere imposte, in base a specifiche disposizioni di legge, dallo Stato, dalla Regione, dal Comune o da altri Enti in rapporto alle attività a cui è stato adibito l'immobile.

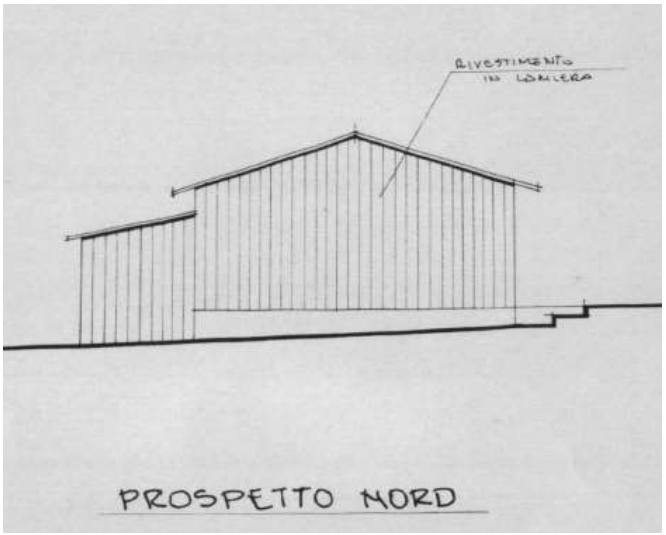
Addì, 9 MAG. 1991

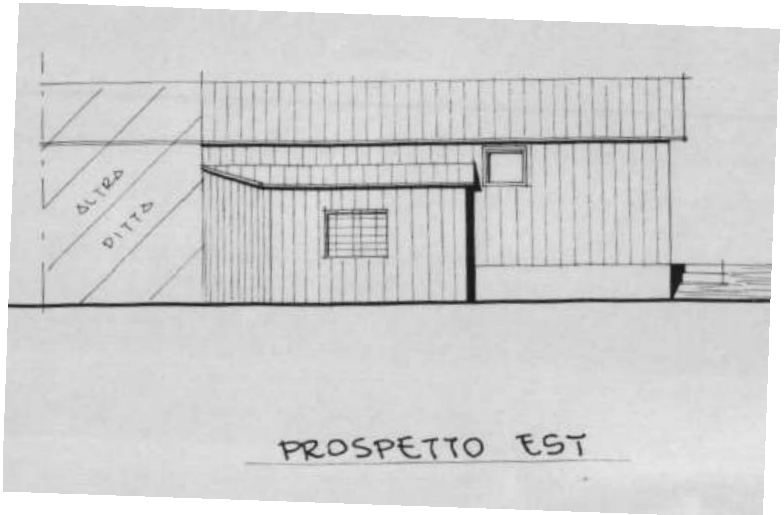
p. IL SINDACO
l'Assessore delegato

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

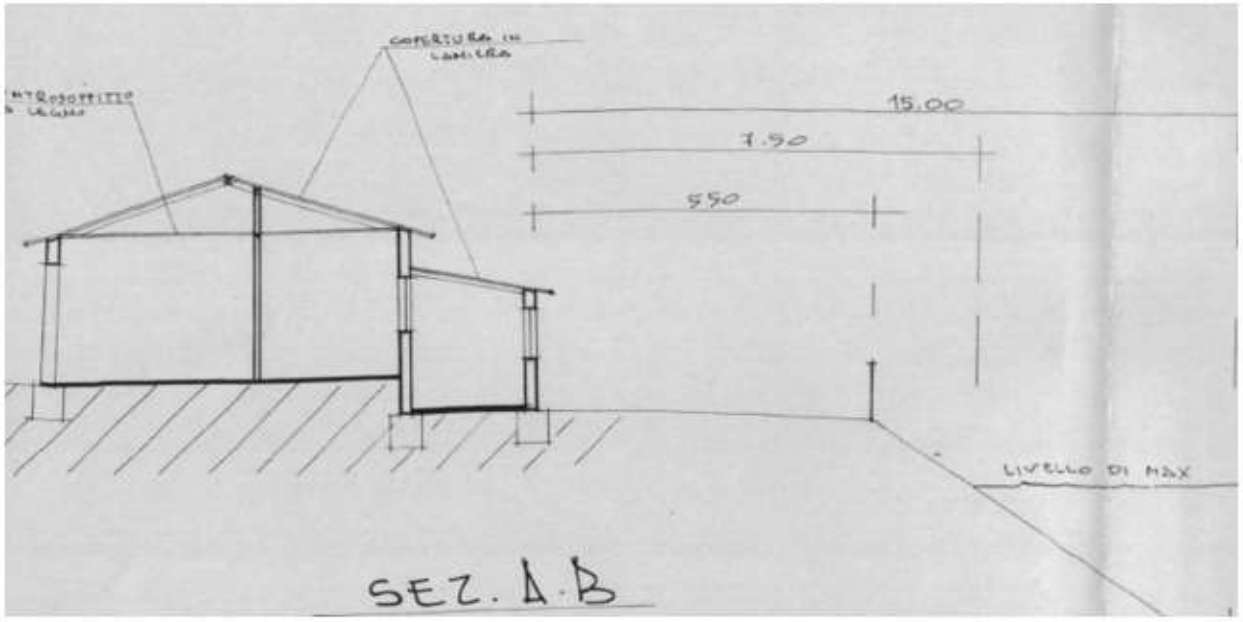
Si riportano di seguito: l'estratto del progetto approvato dal comune, a seguire il rilievo planimetrico effettuato con la sovrapposizione che compara le due situazioni. Sono evidenziate le difformità riscontrate con il rosso le parti costruite/tamponate e con il giallo le parti demolite.

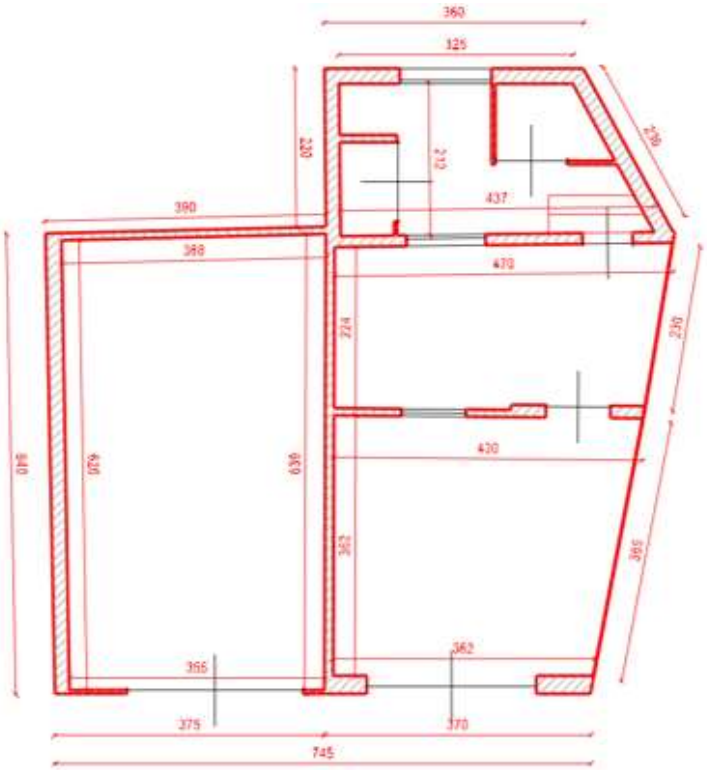




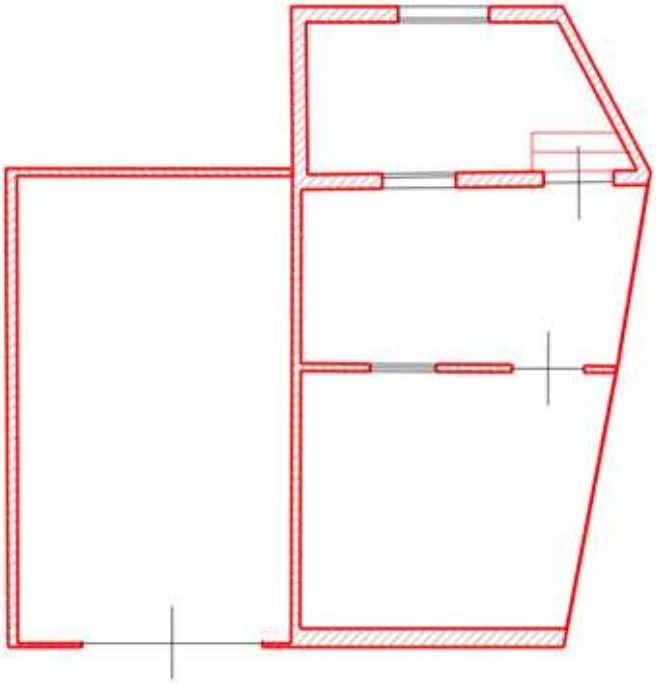


ALTRA
DITTA
PROSPETTO OVEST

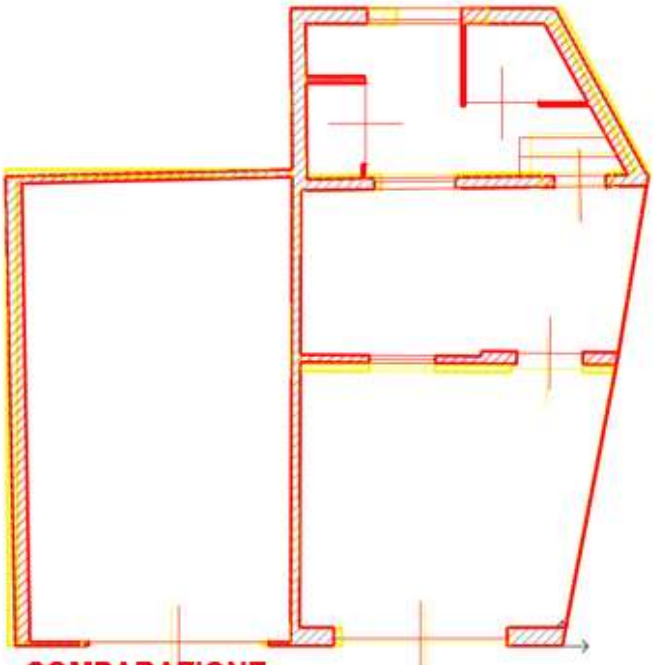

15.00
7.50
5.50
LIVELLO DI MAX
SEZ. A-B



Stato rilevato



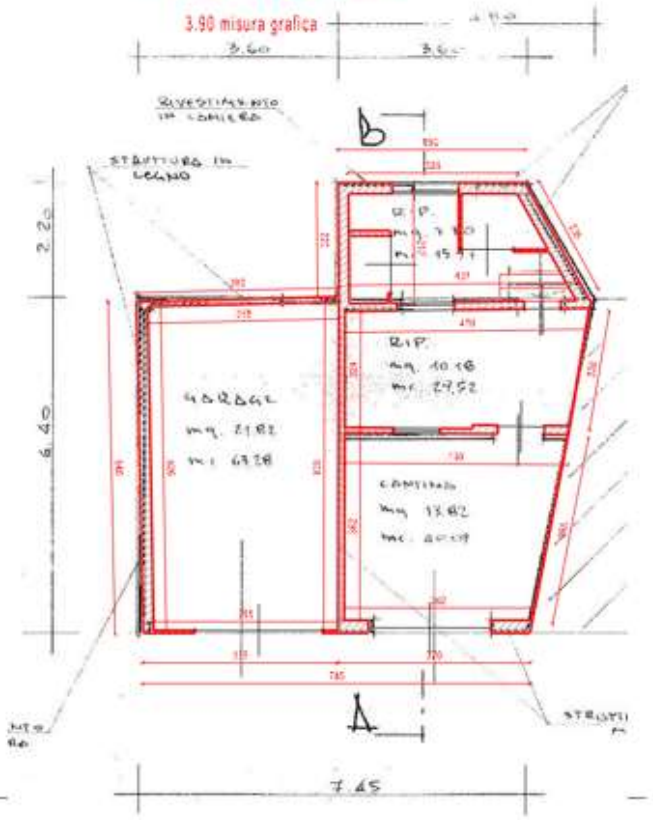
Stato approvato



COMPARAZIONE

Giallo = demolizioni

Rosso = costruzioni



Difformità riscontrate (SI/NO): SI

Descrizione delle difformità:

1. spostamento fori serramenti perimetrali
2. creazione nuove pareti legno
3. controsoffitto più basso

Sanabilità delle difformità

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

Sanabili

Le difformità sopra evidenziate sono sanabili tramite rimessa in pristino allo stato autorizzato rimuovendo le pareti in legno aggiunte e ripristinando altezza controsoffitto.

Costi per difformità riscontrate

Per il ripristino dello stato autorizzato si prevede la seguente spesa complessiva:

Costo ripristino € 2.500,00

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

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

immobile libero.

Titolo di occupazione

(sine titulo – 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)

Nessuno

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**: SI, vincolo idraulico nella fascia a 10 m dall'argine de fiume Bacchiglione.
5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** NO
6) **Esistenza di Regolamento condominiale:** NO (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**

a) Nota di iscrizione del 25/10/2010 NN. 22004/4741

Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo in data 18/10/2010 rep. 2889/2010 del Tribunale Vicenza a favore di – e contro - (DEBITORE) sui seguenti beni:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 60

P.lla 221 sub 1 natura C/6 – Viale Trento 414

P.lla 221 sub 3 natura C/2 – Viale Trento 414

Quota 1/1 del diritto di proprietà

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 60

P.lla 680 ente urbano

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 61

P.lla 333 ente urbano

Quota 1/3 del diritto di proprietà

b) Nota di iscrizione del 03/01/2012 NN. 173/22

Ipoteca giudiziale per Decreto Ingiuntivo in data 22/12/2011 rep. 2846 del Tribunale di Udine a favore di – e contro - (DEBITORE) sui seguenti beni:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 60

P.lla 221 sub 1 natura C/6 di 25 m² – Viale Trento 414

P.lla 221 sub 3 natura C/2 di 32 m² – Viale Trento 414

Quota 1/1 del diritto di proprietà

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 60

P.lla 680 terreno di 35 m²

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 61

P.lla 333 terreno di 25 m²

Quota 1/3 del diritto di proprietà

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

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura:

14.09.2012

Nota di trascrizione del 14.09.2012 NN. 16447/12276 – Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 18/07/2012 rep. 3824/2012, a favore di – - .P.A.CREDITORE PROCEDENTE) e contro – - (DEBITORE) sui seguenti beni:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 60

P.lla 221 sub 1 natura C/6 – Viale Trento 414

P.lla 221 sub 3 natura C/2 – Viale Trento 414

Quota 1/1 del diritto di proprietà

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 60

P.lla 680 ente urbano

Comune di Vicenza – Catasto Terreni – foglio 60 (N.B. indicazione foglio errata

P.lla 333 ente urbano

Quota 1/3 del diritto di proprietà

3) Difformità urbanistico-edilizie (rif. pag. 48)

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

4) Difformità Catastali (rif. pag. 36)

- **Costo per regolarizzazione = vedasi parte edilizia** da detrarre da prezzo base d'asta

QUESITO 9 – BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO, ma la porzione ad Est oltre il muro dell'argine del fiume Bacchiglione, di fatto non è più utilizzabile e gestita dagli enti statali preposti.

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**
   non è in condominio;
2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**
   non è in condominio;
3) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia**
   non è in condominio
4) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**
   Non vi sono trascrizioni in merito a procedimenti giudiziari oltre al presente procedimento.

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.

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. (m²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m²)	Valore unit. (€/m²)	Valore arrotondato
Cantina/deposito	35,00	0,60	21,00	€ 523,73	€ 11.000,00
Totale			21,00		€ 11.000,00
Area scoperta	146,00	0,15	21,90	€ 523,73	€ 11.500,00
Autorimessa	26,00	0,70	18,20	€ 523,73	€ 9.500,00
Totale complessivo			**61,10**	**Totale Valore**	**€ 32.000,00**

Valore di stima ordinario in libero mercato:

€ 32.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi:

€ 46.481,12 (atto di acquisto del debitore in data 05.06.1988 abitazione + garage e deposito)

€ 47.000,00 (atto di vendita in data 21.03.2003 solo abitazione)

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 del 15% 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.

Essendo l'immobile soggetto negli anni scorsi ad allagamenti ed essendo sottoposto a vincolo idraulico si opererà una riduzione del 20% sul valore ordinario di stima.

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		€ 32.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica (rimessa in pristino)		-€ 2.500,00
oneri di regolarizzazione catastale (vedi rim. in pristino edilizia)		€ -
stato manutenzione ed uso (manut. e pulizia locali ed area scoperta)		-€ 3.000,00
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)		€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura *(vedi sotto)		€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (non è in cond.)		€ -
Area soggetta a vincolo idraulico* e ad innondazioni	-20%	-€ 6.400,00
Totale Valore		€ 20.100,00
mancanza di garanzia per vizi (da disposizioni G.E.)	**-15%**	-€ 3.015,00
Totale Valore a base d'asta		€ 17.085,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)		**€ 17.000,00**

Valore a base d'asta

€ 17.000,00

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

Scarsa

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.):

Scarsa appetibilità per vetustà e qualità degli edifici della zona non in linea con le richieste di standard di mercato (energetici, impiantistici, di finitura, ecc.), zona soggetta ad allagamenti, immobili con pessimo stato di manutenzione e soggetta a vincoli idraulici, mancanza di impianti ed allacciamenti alle reti pubbliche. **Unica nota a favore è l'interesse dei confinanti Adrogna ad avere aree a parcheggio in zona con scarsa dotazione di spazi scoperti.**

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

Per il tipo di bene con interesse quasi esclusivo per i confinanti, oltre agli annunci web e sui quotidiani, servirebbe esporre cartello su cancello p.lla 221 e inserire nelle cassette della posta confinanti avviso di vendita.

QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO ALL'ESECUTATO

L'esecutato ha la quota di 1/1 di piena proprietà sulle unità immobiliari e la quota si 1/3 proprietà indivisa su una corte comune, ed in quanto tale non si procederà con azioni divisionali.

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

Residenza

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Vicenza il 22.12.2015 risulta che:

- (DEBITORE)

- residente, a far data dal 28.04.2003, in Viale Bachelet

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 22.12.2015 risulta che:

- l'esecutato è coniugato dal 03.11.2015, in data successiva al pignoramento.

Regime patrimoniale

Il debitore al momento dell'acquisto e pignoramento era in stato civile libero.

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