



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

SEDE LEGALE: VICENZA  
SEDE OPERATIVA: VICENZA

**FALLIMENTO**

**N. GEN. REP. 0185/15**

**GIUDICE DELEGATO DR: SARA PITINARI**  
**CURATORE DR: MARIALaura TOFFOLON**

**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO N. 02**  
**APPARTAMENTO CON GARAGE**  
**COMUNE DI VICENZA**

---

**TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI**

---

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr: MARIALaura TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

---

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA: FALLIMENTO N.185/2015 - DITTA

**Diritto** (cfr pag.04): Piena proprietà 1000/1000  
**Bene** (cfr pag. 04): APPARTAMENTO CON GARAGE,  
**Ubicazione** (cfr pag. 04): angolo tra Via Via. Mameli e via XXIV Maggio.  
**Stato** (cfr pag. 07): Buono  
**Lotti** (cfr pag. 16): lotto 02  
**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 08): **Foglio 46 Particella 262 Sub 26** Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 4 vani Superficie Totale 72 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup> Rendita Euro 506,13  
Indirizzo VIA GOFFREDO MAMELI n. 69 piano: 1;  
**Foglio 46 Particella 262 Sub. 23** Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 15 m<sup>2</sup> Superficie Totale: 16 m<sup>2</sup> Rendita Euro 72,82

### Differenze rispetto al pignoramento:

**Irregolarità/abusi** (cfr pag.09): La documentazione catastale relativa alle unità immobiliari in oggetto è sostanzialmente conforme ad eccezione dell'elenco subalterni, nel quale viene ancora riportato il sub.37 (area urbana) non presente nell'elaborato planimetrico.

**Valore di stima** (cfr pag.11-16): **€94.000,00**

**Vendibilità** (cfr pag.16): Buona

**Motivo** (cfr pag.16): L'immobile, anche tenendo conto del particolare momento di crisi del mercato immobiliare, presenta un buon grado di vendibilità in considerazione della sua buona posizione e del buon livello di finitura soprattutto in relazione al prezzo di vendita

**Pubblicità** (cfr pag.16): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

**Occupazione** (cfr pag. 11): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. ):

**Oneri** (cfr pag. 8): € 500 regolarizzazione catastale per tutti i lotti

**Varie** (cfr pag. ):

**APE** (cfr pag. 7):

### ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. ELABORATO PLANIMENTRICO
4. SCHEDE CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI
5. VISURE CATASTALI
6. PERMESSI EDILIZI COMUNALI
7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
8. ATTO DI PROVENIENZA

---

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr. MARIALAURA TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

## QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd. vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

### FORNISCA

- altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
  - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
  - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
  - eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
  - eventuali cause in corso.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 15.01.2016;  
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 22.11.15; 07.03.16  
-DATA UFFICI COMUNALI: 02.03.2016

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

### DIRITTO:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un APPARTAMENTO CON GARAGE

### BENE E UBICAZIONE:

Trattasi di un APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO ,CON GARAGE, facente parte di un palazzina in fase di ristrutturazione non ancora completamente ultimata, localizzata in zona semicentrale del Comune di Vicenza , posta in angolo tra Via Via. Mameli e via XXIV Maggio.

La zona è prossima alle mura che delimitano il centro storico di Vicenza

### DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di appartamento al piano primo con garage al piano terra. L'unità immobiliare in oggetto misura una superficie lorda di circa mq. 64 oltre a circa mq. 11.50 di terrazza e circa mq. 15 di garage.

L'appartamento è composto da due camere, cottura-pranzo-soggiorno, bagno, disimpegno ed una terrazza.

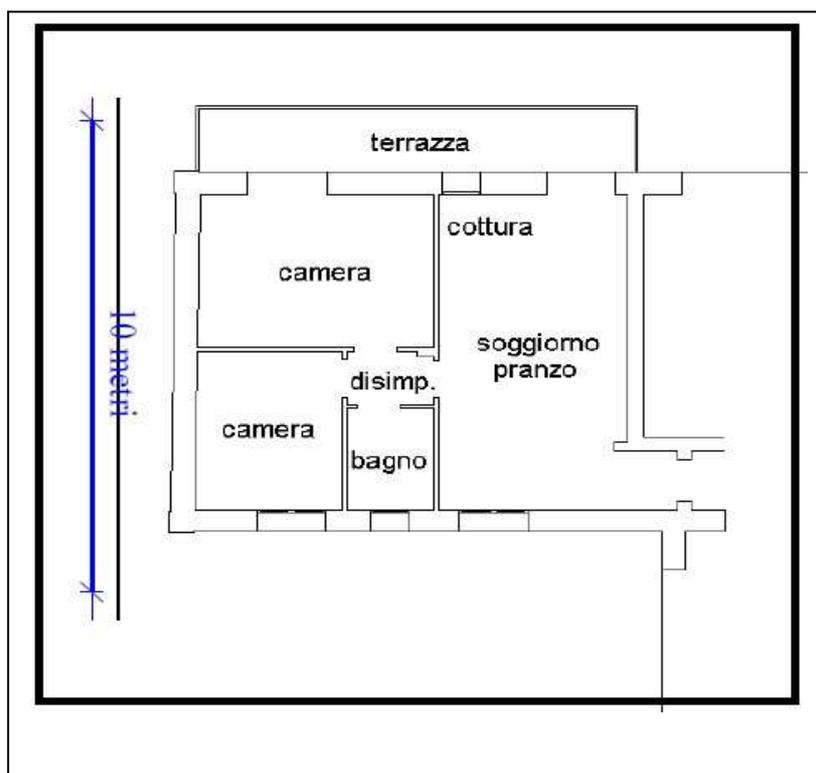


## ORTOFOTO

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr. MARIALAURA TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

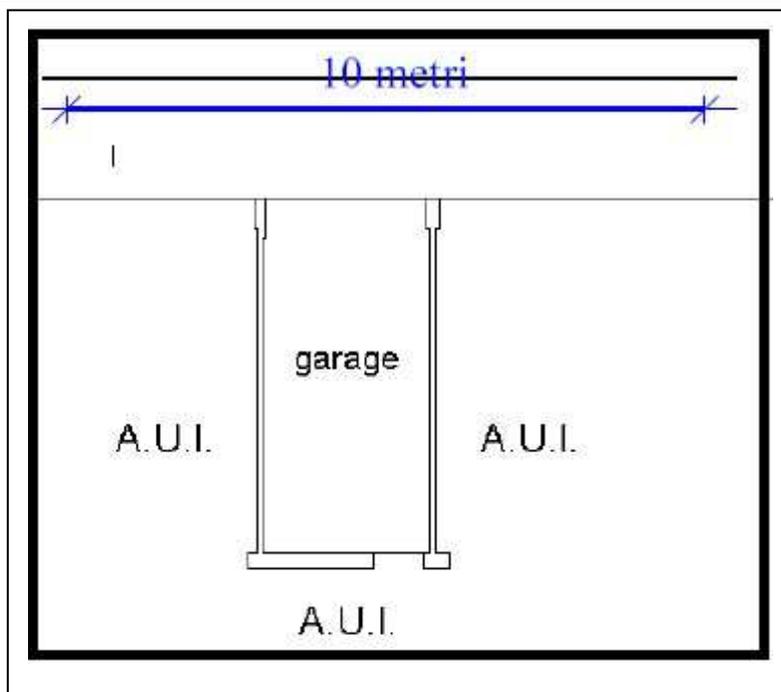


### SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO/ESTRATTO DI MAPPA



### PIANTA APPARTAMENTO SUB 26

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr. MARIALAURA TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI



**PIANTA GARAGE SUB 23**



### **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA**

L'appartamento si distribuisce su di un unico livello e misura una superficie complessiva di circa mq. 64 di cui circa mq. 11.50 di terrazza. A tale abitazione è stato abbinato un garage posto al piano terra il quale misura una superficie lorda di circa mq. 15.00.

Per quanto riguarda l'alloggio, le finiture sono costituite da pavimentazione in ceramica per il soggiorno e ingresso, mentre per quanto riguarda le camere è stato eseguito il massetto, ma manca la pavimentazione.

I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica, mancano i sanitari ad eccezione del piatto doccia, la terrazza è pavimentata in ceramica.

Le murature sono intonacate a civile con sovrastante coloritura del tipo tradizionale, i soffitti sono costituiti da travi in legno mordenzato a vista con sovrastante assito sempre in legno a vista.

Gli infissi esterni sono legno e vetrocamera, protetti esternamente da scuri in legno verniciato, le porte interne sono in legno tamburato. Per quanto riguarda le porte interne si precisa che sono installate solamente quella del bagno e la porta di ingresso, quest'ultima del tipo blindato. (le rimanenti porte sono

stuccate, ma devono essere installate)

L'impianto di riscaldamento è autonomo e composto da caldaia a metano ,i radiatori e la caldaia non sono stati installati. E' eseguita la predisposizione per la climatizzazione.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia , risultano eseguiti i cablaggi, ma mancano frutti e placche

Il garage è pavimentato in ceramica, murature e soffitti sono intonacati a grezzo e fino con sovrastante coloritura del tipo tradizionale. La basculante è in metallo verniciato, la porta di accesso al disimpegno comune in metallo.

Il fabbricato è dotato di ascensore di uso comune, le scale comuni sono in c.a. rivestite con alzate e pedate i marmo.

Esternamente il fabbricato si presenta completamente intonacato, ma non interamente dipinto, in quanto i lavori alcune unità immobiliari non sono state completamente ultimate.



**soggiorno**



**camera**



**bagno**



**garage**

#### **CONFORMITA' IMPIANTI**

Per quanto riguarda la conformità degli impianti si precisa che le stesse non sono state fornite al sottoscritto ne consegnate in Comune in quanto manca la richiesta di agibilità

#### **NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

Interventi manutentivi non ve ne sono, si devono portare a completamento i lavori di finitura delle unità immobiliari non completamente ultimate.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:**

Trattandosi di appartamenti appena ristrutturati lo stato di manutenzione e conservazione è da considerare **buono**

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

L'unità è al grezzo avanzato, priva di caldaia. L'A.P.E. sarà prodotta a lavori ultimati

## STORIA CATASTALE

### DATI CATASTALI ATTUALI:

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI VICENZA

INTESTATO A TECHNOBUILDING S.R.L. con sede in ALTAVILLA VICENTINA 03090840244 ,Proprieta` per 1/1

**Foglio 46 Particella 262 Sub 26** Categoria A/2 Classe 4 Consistenza 4 vani Superficie Totale 72 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 68 m<sup>2</sup> Rendita Euro 506,13

Indirizzo VIA GOFFREDO MAMELI n. 69 piano: 1;

INTESTATO A TECHNOBUILDING S.R.L. con sede in ALTAVILLA VICENTINA 03090840244, Proprieta` per 1/1

**Foglio 46 Particella 262 Sub. 23** Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 15 m<sup>2</sup> Superficie Totale: 16 m<sup>2</sup> Rendita Euro 72,82

Indirizzo VIA VENTIQUEATTRO MAGGIO n. 2/C piano: T;

INTESTATO A TECHNOBUILDING S.R.L. con sede in ALTAVILLA VICENTINA 03090840244, Proprieta` per 1/1

### CONFINI:

#### **appartamento sub 26**

A NORD: SUB 39 E SUB 27

A EST: MURATURA PERIMETRALE SU VUOTO CONDOMINIALE

A SUD: MURATURA PERIMETRALE SU VIA XXIV MAGGIO

A OVEST: MURATURA PERIMETRALE SU VUOTO CONDOMINIALE

#### **garage sub 23**

A NORD: SUB. 24

A EST: SUB 39 VANO SCALA

A SUD: SUB. 22

A OVEST: SUB 39 B.C.N.C. AREA DI MANOVRA

### VARIAZIONI STORICHE

**Il mapp. 1004** - ente urbano di are 02.38 all' impianto meccanografico con Tabella di variazione del 11/06/2003 n. 5992.1/2003 in atti dal 11/06/2003 (protocollo n. 187163) veniva variato risultando di are 01.22.

Con Tipo mappale del 11/06/2003 n. 5992.1/2003 in atti dal 11/06/2003 (protocollo n. 187163) a seguito di variazione dei mapp. 261 e 1005 il mappale 1004 risultava di are 01.25.

Con Tipo mappale del 11/06/2003 n. 6003.1/2003 in atti dal 11/06/2003 (protocollo n. 187625) a seguito di variazione dei mapp. 261 e 1005 il mappale 1004 risultava di are 01.19.

Con Tipo mappale del 13/07/2007 n. 302441.1/2007 in atti dal 13/07/2007 (protocollo n. VI0302441) il mappale 1004 veniva soppresso ed unito al mapp. 262

**Il mapp. 1423** deriva dall'originari mapp. 261 ente urbano di are 03.54 ( all'impianto meccanografico)

Con Tabella di variazione del 11/06/2003 n. 5992.1/2003 in atti dal 11/06/2003 (protocollo n. 187163) il mappale 261 veniva variato generando fra gli altri il mappale 1005 di are 00.50.

con Tipo mappale del 11/06/2003 n. 5992.1/2003 in atti dal 11/06/2003 (protocollo n. 187163) il mappale 1005 diventava di are 00.52

Con Tipo mappale del 11/06/2003 n. 6003.1/2003 in atti dal 11/06/2003 (protocollo n. 187625) il mappale 1005 generava, fra gli altri il mapp. 1423 di are 00.21

Con Tipo mappale del 13/07/2007 n. 302441.1/2007 in atti dal 13/07/2007 (protocollo n. VI0302441) il mappale 1423 veniva soppresso ed unito al mapp. 262

Il mapp. 824 - ente urbano di are 00.96 ( all'impianto meccanografico) con Tipo mappale del 13/07/2007 n. 302441.1/2007 in atti dal 13/07/2007 (protocollo n. VI0302441) è stato soppresso ed unito al mapp. 262

**Il mappale 262 sub 22 e 28** derivano dalla soppressione per VARIAZIONE del 02/08/2007 n.

27283.1/2007 in atti dal 02/08/2007 (protocollo n. VI0324542) AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE dei mapp .262 sub 7-9-10-11-12-13-14-15 e le particelle 1004 - 1423- 824

### GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/CATASTALE:

La documentazione catastale relativa alle unità immobiliari in oggetto è sostanzialmente conforme ad eccezione dell'elenco subalterni , nel quale viene ancora riportato il sub.37 ( area urbana) non presente nell'elaborato planimetrico.

### PROCEDURE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

Al fine della regolarizzazione si dovrà procedere alla presentazione di un nuovo elaborato grafico ed elenco subalterno per migliore rappresentazione, costo indicativo per spese tecniche e oneri circa € 500,00 per tutti

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr. MARIALaura TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

i lotti

## REGOLARITA' URBANISTICA

### TITOLI URBANISTICI

N.B. IL FABBRICATO, ANTE INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E' STATO ERETTO IN DATA ANTECEDENTE IL 1 SETTEMBRE 1967

- Permesso di costruire N. UT 33013 rilasciato in data 16.05.2003 per ristrutturazione edilizia
- Concessione dichiarativa di cambio di intestazione N. U.T. 33013 rilasciata in data 28.08.2003
- Permesso di Costruire N. U.T. 152/2004 rilasciato in data 19.02.2004 - variante
- Permesso di Costruire N.U.T. 3381/2004 rilasciato in data 14.09.2004 - variante
- Permesso di Costruire N.U.T. 795/2007 rilasciato in data 27.03.2007 - ristrutturazione edilizia e ampliamento;
- D.I.A. N. 42967/08 p.g. e 3057 prog. presentato in data 01.08.2003 -3^ variante
- Permesso di Costruire N.U.T. 5445/2011 - completamento opere- ANNULLATO CON RICHIESTA IN DATA 16.09.2015 PG. 101033/2015

**-Richiesta di agibilità in data 02.08.2012 n. 57141/2012 P.G e 2168/12 Progr. RELATIVAMENTE AI SUB. 21-23-24 -attestata per decorrenza termini-**

-Comunicazione di Fine Lavori in data 19.09.2012

-attestazione di agibilità in data 27.07.2015 N.U.T. 2431/15 e relativamente ai sub. 34 e 18

N.B. per completezza si segnala che in data 17.09.2015 n. 3808/AB/15 è stato presentato esposto per presunte irregolarità, successivamente in data 5.01.2015 N.UT. 3438/2015 il Comune di Vicenza , non ravvisando l'ipotesi di abuso dichiarava archiviata la pratica.

### ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

**-Richiesta di agibilità in data 02.08.2012 n. 57141/2012 P.G e 2168/12 Progr. RELATIVAMENTE AI SUB. 23 -attestata per decorrenza termini-**

**ABUSI:DA UN CONFRONTO SUL POSTO , FRA GLI ELABORATI GRAFICI IN POSSESSO DEL SOTTOSCRITTO E QUANTO REALIZZATO , NON SONO STATE RILEVATE DIFFORMITÀ DI RILIEVO . SI SEGNA LA MANCA LA RICHIESTA DI AGIBILITA' RELATIVA AL SUB 26**

**SANABILITÀ E COSTI:**

## VALORE E VENDIBILITA'

### Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona , con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da : " la borsa immobiliare" edita dalla Camera di Commercio di Vicenza ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate, nonché dalla verifica delle compravendite immobiliari nell'area.

Si è quindi proceduto ad individuare la perimetrazione della zona OMI



E successivamente i relativi valori.

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr. MARIALAURA TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA C  
ENTRALE

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2400	L	5	7	N
Box	Normale	830	1200	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1700	2400	L	0	0	



Da detta indagine risulta che i valori unitari per metro quadrato, relativi alla zona in cui è situato l'immobile variano da un minimo di € 1.700,00 ad un massimo di € 2.400,00.

Mentre, quelli della borsa immobiliare variano da un minimo di € 1.675,00 ad un massimo di € 2.125,00.

VICENZA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
5 - Piscine e Quartiere Italia	1.675	2.125	700	925	15.500	23.000

Dall'analisi dei predetti valori e vista la consistenza e la posizione dell'immobile è stato considerato il valore unitario di € 1.600,00 /mq e ciò anche in considerazione dei valori reperiti sul mercato immobiliare di altri immobili che sono offerti in zona

**STIMA**

Per quanto sopra il sottoscritto stima il valore complessivo degli immobili in oggetto, comprensivi delle relative quote di parti coperte e scoperte di uso esclusivo e non, nella somma di € **94.000,00** ( **novantaquattromila/00**)

**STATO DI POSSESSO****DEBITORE:**

**OCCUPAZIONE:** ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE ERA LIBERO.

**LOCAZIONE:**

**COMODATO:**

**ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:**

**AFFITTO AZIENDA:**

**ALTRO:**

**SINE TITOLO:**

**OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):**

**VINCOLI E ONERI****PERTINENZE:**

**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:**

**SERVITÙ:**

NELL'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' IN DATA 01.07.2003 AL N 199.163 REP. NOTAIO OTTAVIANO GIAROLO, TRASCRITTO A VICENZA IN DATA 24.07.2003 AI NN. 18.722 RG. E 12.654 RP ( CONFERIMENTO DA PARTE DEL SIG. MAURA GIAMPIETRO O GIAN PIETRO NATO A PADOVA IL 20.09.1957 DELLE ORIGINARIE UNITA' IMMOBILIARI M.N. 262 SUB. 1 GRAFFATO M.N. 824, M.N. 262 SUB. 9-10-11-12-13 E TERRENI M.N. 1004 E 1423) NEL CAPITOLO "PATTI SPECIALI "SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO GRAVATI DALLE SEGUENTI SERVITU':

- *IL DIRITTO DI UTILIZZARE IL PASSO CARRAIO IN VIA XXIV MAGGIO N. 2 PER ACCEDERE AL FONDO RIMASTO DI PROPRIETA' DEL SIG. MAURA GIAN PIETRO O GIAMPIETRO M.N. 261:*
- *IL DIRITTO DI PASSAGGIO LUNGO TUITTA LA LINEA DI CONFINE TRA IL TERRENO M.N. 1004 E PROPRIETA' DI CUI MAPPALI 1422,1005 E 261 ATTUALMENTE DI PROPRIETA' DEL CONFERENTE SIGNOR MAURA PER UNA LUNGHEZZA DI MT. 7.00*
- *LA POSSIBILITA' DI APRIRE CANCELLI VERSO IL MAPPALE 1004 AL FINE DI RAGGIUNGERE LA RIMANENTE PROPRIETA' DEL SIGNOR MAURA;*
- *DIRITTO DI PASSAGGIO LUNGO TUTTO IL TERRENO MAPPALE 1004 DI CAVI SOTERRANEI TRA L'INGRESSO IN VIA XXIV MAGGIO N. 2 E LA PROPRIETA' DEL SIG. MAURA;*
- *DIRITTO DI INSTALLAZIONE DI UN SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA DI QUALSIASI FOGGIA O FORMA ALL'INGRESSO DEL CARRAIO IN VIA XXIV MAGGIO N. 2 O IN ALTRO PUNTO DEL CONFINE CON VIA XXIV MAGGIO, DA COLLEGARE ALLA PROPRIETA' DEL SIG. MAURA GIAN PIETRO O GIAMPIETRO;*
- *DIRITTO DI UTILIZZO DEL COLLETTORE FOGNARIO ALLACCIATO ALLA RETE PUBBLICA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO CEDUTO, PER LE NECESSITA' DELLA PROPRIETA' DEL SIG. MAURA DI CUI CIVICI 73 E 75 DI VIA MAMELI;*
- *LA POSSIBILITA' IN PERPETUO ALLA PROPRIETA' CONFINANTE DI CUI MAPPALI 1422,1005, E 261 DI PROPRIETA' DEL SIG. MAURA DI POTER EFFETTUARE MODIFICHE, AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI ANCHE IN DEROGA A QUANTO PRESCRITTO DALL'ART. 17 N.T.A. P.R.G. VICENZA CIRCA LE DISTANZE DA OSSERVARE TRA LE COSTRUZIONI .*

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr. MARIALAURA TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

**CONVENZIONI EDILIZIE:**

**VINCOLI STORICO-ARTISTICI:**

**CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:**

**PRELAZIONE AGRARIA:**

**ALTRI VINCOLI O ONERI:**

**ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**

Nessuno, il condominio non è ancora stato costituito

**RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):**

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

-ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' IN DATA 01.07.2003 AL N. 199.163 REP. NOTAIO OTTAVIANO GIAROLO, TRSCRITTO A VICENZA IN DATA 24.07.2003 AL AI NN. 18.722 RG – 12.654 RP ( CONFERIMENTO DA APARTE DEL SIG. MAURA GIAMPIETRO O GIN PIETRO NATO A PADOVA IL 20.09.1957 DELLE ORIGINARIE UNITA' IMMOBILIARI M.N. 262 SUB 1 GRAFFATO MN. 824, MN. 262 SUB. 9-10-11-12-13 E DEI TERRENI MN. 1004 E 1423)

**REGIME PATRIMONIALE:**

TECHNOBUILDING SRL; CON SEDE IN ALTAVILLA VICENTINA , C.F.:03090840244 - PROPRIETÀ 1000/1000

**ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:**

DA OLTRE IL VENTENNIO:

1. MAURA GIAN PIETRO NATO A PADOVA IL 20.09.1957 IN FORZA DI SUCCESSIONE IN MORTE DI MAURA VITTORINO NATO A RIMINI IL 01.10.1915 DECEDUTO A VICENZA IL 13.12.1989. SUCCESSIONE TRASCRISSA A VICENZA L' 11.02.1992 NN, 3196 RG E 2688 RP.  
BENI: IN VICENZA FOG. 46 MAPP.  
-262 SUB 7 GRAFFATO CON MAPP. 824  
-262 SUB 8 GRAFFATO CON MAPP. 1005  
OLTRE AD ALTRI
2. MAURA GIAN PIETRO NATO A PADOVA IL 20.09.1957 IN FORZA DI SUCCESSIONE IN MORTE FABRIS GIUSEPPINA NATA A VICENZAIL 25.12.1925 DECEDUTA IL 05.08.1997.  
SUCCESSIONE TRASCRISSA A VICENZA IN DATA 25.02.1999 NN. 4932 RG E 3545 RP

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' IN DATA 01.07.2003 AL N 199.163 REP. NOTAIO OTTAVIANO GIAROLO, TRSCRITTO A VICENZA IN DATA 24.07.2003 AI NN. 18.722 RG. E 12.654 RP (CONFERIMENTO DA PARTE DEL SIG. MAURA GIAMPIETRO O GIAN PIETRO NATO A PADOVA IL 20.01.1957 DELLE ORIGINARIE UNITA' IMMOBILIARI M.N. 262 SUB. 1 GRAFFATO M.N. 824, M.N. 262 SUB. 9-10-11-12-13 E TERRENI M.N. 1004 E 1423)

**TRASCRIZIONI A CARICO:**

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IN DATA 13.11.2009 N. 122.135 REP. NOTAIO GIORGIO GALLO TRSCRITTO A VICENZA IN DATA 18.11.2009 AI NN. 23.835 RG. – 14.748 RP.  
A FAVORE : SIG. BERTOLDI GIAMMATTEO NATO A MIRANO (VE) IL 27.09.1969  
A CARICO :TECHNOBUILDING S.R.L. CON SEDE IN ALTAVILLA VICENTINA  
BENI:  
C.F. COMUNE DI VICENZA, FOG. 46 MAPP. MN. 262 SUB. 28 E SUB. 22
- DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA IN DATA 13.04.2011 AL N. 2.652/2011 TRIBUNALE DI VICENZA, TRSCRITTA A VICENZA IN DATA 26.04.2001 AI NN. 8.472 E 5.468 RP.

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr. MARIALAURA TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

A FAVORE : SIG. BERTOLDI GIAMMATTEO NATO A MIRANO (VE) IL 27.09.1969

A CARICO : TECHNOBUILDING S.R.L. CON SEDE IN ALTAVILLA VICENTINA

BENI:

C.F. COMUNE DI VICENZA, FOG. 46 MAPP. MN. 262 SUB. 28 E SUB. 22

N.B. IL QUADRO D DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE RIPORTA :

“ ACCERTARSI L’OBBLIGO DELLA DITA TECHNOBUILDING S.R.L. IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE P.T., DI CONCLUDERE IL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PRELIMINARE REDATTO DAL NOTAIO IN THIENE AVV. GIORGIO GALLO, RACC. N. 8.847 REP. N. 122.135 TRASCRITTO ALL’UFFICIO DEL TERRITORIO DI VICENZA IL 18.11.2009 AI NN. 28.835 RG E 14.748 R.P. ; PRONUNCIARSI SENTENZA CHE PRODUCA DI TUTTO O IN PARTE GLI EFFETTI DEL CONTRATTO NON CONCLUSO RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI VICENZA AL FG. 46 MAPP. 262 SUB. 28, PIANO 1, VIA GOFFERDEO MAMELI N. 69, CAT. A/2 NONCHE’AL FOG. 46MAPP. 262 SUB 22, PIANO T., VIA XXIV MAGGIO N. 2C, PIANO T,CAT. C/6, ANCHE NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO, PREVIA RIDUZIONE DEL PREZZO, CON CONDANNA DELLA DITTA TCHNOBUILDING S.R.L. A LIBERARE GLI IMMOBILI DE QUIBUS DALLE TTRASCRIZIONI E/O ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI; IN VIA SUBORDINTA CONDANNA DELLA DITTA TECNIBUILDING S.R.L. AL PAGAMENTO DEL DOPPIO DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA, OLTRE AD IVA E ALLE SPESE DI MEDIAZIONE E NOTARILI; IN OGNI CASO CON VITTORIA DI SPESE, DIRITTI ED ONORARI DI CAUSA , NONCHE’ RIMBORSO DELLE SPESE GENERALI PARI AL 12,50% OLTRE AD IVA E CPA”

- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IN DATA 12.05.2011 N. 12.659 REP.NOTAIO ANDREA MARTINI , TRASCRITTO A VICENZA IN DATA 16.05.2011 AI NN. 9.908 RG. E 6392 RP.

A FAVORE: VIGOLO ROMEO NATO A GRUMOLO DELLE ABBADESSE (vi) IL 13.12.1960 ( IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI);

A CARICO: ECHNOBUILDING S.R.L. CON SEDE IN ALTAVILLA VICENTINA

BENI:

C.F. COMUNE DI VICENZA, FOG. 46 MAPP. MN. 262 SUB. 17-19-20-21-23-24-25-26-27-29-30-31-32-33-35-36-38- E 39 CON LA PRECISAZIONE CHE IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA DOVRA' ESSERE STIPULATO ENTRO E NON OLTRE IL 10.05.2013.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IN DATA 17.01.2008 AL N. 325 TRIBUNALE DI VICENZA TRASCRITTO A VICENZA IN DATA 18.01.2008 AI NN. 1.587 RG E 1.059 RP

A FAVORE :COSTRUZIONI ELISABETTA DI ANGELI ALESSANDRO

A CARICO : TECHNOBUILDING S.R.L.

BENI COLPITI:

PER LA PIENA PROPRIETA'

COMUNE DI VICENZA – C.F. – FOG. 46

MN. 262 SUB 29

MN. 262 SUB 30

MN. 262 SUB 31

- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO IN DATA 20.04.2012 AL N. 7472/2010 TRIBUNALE DI VICENZA TRASCRITTO A VICENZA IN DATA 10.05.2012 AI NN. 8.224 RG E 6.134 RP

A FAVORE: TOMBESI PAOLO PEREYRA EVELYN

A CARICO: TECHNOBUILDING S.R.L.

BENI COLPITI:

PER LA PIENA PROPRIETA'

COMUNE DI VICENZA – C.F. – FOG. 46

MN. 262 SUB 26

MN. 262 SUB 27

MN. 262 SUB 29

MN. 262 SUB 30

MN. 262 SUB 31

MN. 262 SUB 32

MN. 262 SUB 33

MN. 262 SUB 17

MN. 262 SUB 19

MN. 262 SUB 20

MN. 262 SUB 21

MN. 262 SUB 23

MN. 262 SUB 24

MN. 262 SUB 25

#### **ISCRIZIONI A CARICO:**

- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO IN DATA 30.05.2003 N. 198.128 REP. NOTAIO OTTAVIANO GIAROLO ISCRITTO IN DATA 06.06.2003 AI NN. 14.129 RG. E 2.833 RP.

FAVORE: BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L.

Giudice Dr.: SARA PITINARI

Curatore: Dr: MARIALAURA TOFFOLON

Perito: Arch. MARCO DELLAI

A CARICO: MAURA GIAN PIETRO O GIAMPIETRO

CAPITALE: € 500.000,00

TOTALE: € 750.000,00

DURATA: ANNI 10

BENI COLPITI:

PER LA PIENA PROPRIETA'

COMUNE DI VICENZA – C.F. – FOG. 46

MN. 262 SUB. 7 GRAFFATO MN 824

MN. 262 SUB 8 GRAFFATO MN. 1005

MN. 262 SUB 9

MN. 262 SUB 10

MN. 262 SUB 11

MN. 262 SUB 12

ANNOTAMENTO IN DATA 24.09.2008 AI NN. 20.882 RG E 3.112 RP – RESTRIZIONE DI BENI- SVINCOLO DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI CUI FOG. 46 MB 262 SUB 34 E SUB 18

- DECRETO INGIUNTIVO IN DATA 16.05.2006 N. 1365 TRIBUNALE DI VICENZA ISCRITTO IN DATA 01.06.2006 AI NN. 15.240 RG E 3.605 RP.

A FAVORE: ANGELI ALESSANDRO

CONTRO: TECHNOBUILDING S.R.L.

CAPITALE € 17.447,39

ISCRIZIONE € 40.000,00

BENI COLPITI:

PER LA PIENA PROPRIETA'

COMUNE DI VICENZA – C.F. – FOG. 46

MN. 262 SUB. 7 GRAFFATO MN 824

MN. 262 SUB 9

MN. 262 SUB 10

MN. 262 SUB 11

MN. 262 SUB 12

MN. 262 SUB 13

COMUNE DI VICENZA - C.T. - FOG. 46

MN. 1004

MN. 1423

ANNOTAMENTO IN DATA 19.12.2008 AI NN. 27.606 RG E 4.154 RP – RESTRIZIONE DEI BENI – SVINCOLO DELLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE DI CUI AL FOGLIO 46 MN. 262 SUB 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-32-33-34-35-36- E 37

- DECRETO INGIUNTIVO IN DATA 27.08.2012 AL N. 2474 TRIBUNALE DI VICENZA ISCRITTO A VICENZA IN DATA 15.05.2014 AI NN. 7.730RG E 1.089 RP

A FAVORE: BERTOLDI GIAMATTEO

CONTRO: TECHNOBUILDING S.R.L.

CAPITALE € 11.900,00

INTERESSI € 2.100,00

SPESE € 7.000,00

ISCRIZIONE € 21.000,00

BENI COLPITI:

PER LA PIENA PROPRIETA'

COMUNE DI VICENZA – C.F. – FOG. 46

MN. 262 SUB 17

MN. 262 SUB 19

MN. 262 SUB 20

MN. 262 SUB 21

MN. 262 SUB 22

MN. 262 SUB 23

MN. 262 SUB 24

MN. 262 SUB 25

MN. 262 SUB 26

MN. 262 SUB 27

MN. 262 SUB 28

MN. 262 SUB 29

MN. 262 SUB 30

MN. 262 SUB 31

MN. 262 SUB 32

MN. 262 SUB 33

MN. 262 SUB 35

MN. 262 SUB 36

MN. 262 SUB 38

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr. MARIALAURA TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO IN DATA 09.07.2015 AL N. 191/2015 TRIBUNALE DI VICENZA TRASCRITTA A VICENZA IN DATA 21.01.2016 NN 1110 RG E 809 RP.  
A FAVORE : MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA DITTA TECHNOBUILDING S.R.L.  
CONTRO: TECHNOBUILDING S.R.L.

**N.B. NELL'ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' IN DATA 01.07.2003 AL N 199.163 REP. NOTAIO OTTAVIANO GIAROLO, TRASCritto A VICENZA IN DATA 24.07.2003 AI NN. 18.722 RG. E 12.654 RP ( CONFERIMENTO DA PARTE DEL SIG. MAURA GIAMPIETRO O GIAN PIETRO NATO A PADOVA IL 20.01.1957 DELLE ORIGINARIE UNITA' IMMOBILIARI M.N. 262 SUB. 7 GRAFFATO M.N. 824, M.N. 262 SUB. 9-10-11-12-13 E TERRENI M.N. 1004 E 1423) NEL CAPITOLO "PATTI SPECIALI "SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI IN OGGETTO SONO GRAVATI DALLE SEGUENTI SERVITU':**

- **IL DIRITTO DI UTILIZZARE IL PASSO CARRAIO IN VIA XXIV MAGGIO N. 2 PER ACCEDERE AL FONDO RIMASTO DI PROPRIETA' DEL SIG. MAURA GIAN PIETRO O GIAMPIETRO M.N. 261;**
- **IL DIRITTO DI PASSAGGIO LUNGO TUTTA LA LINEA DI CONFINE TRA IL TERRENO M.N. 1004 E PROPRIETA' DI CUI MAPPALI 1422,1005 E 261 ATTUALMENTE DI PROPRIETA' DEL CONFERENTE SIGNOR MAURA PER UNA LUNGHEZZA DI MT. 7.00**
- **LA POSSIBILITA' DI APRIRE CANCELLI VERSO IL MAPPALE 1004 AL FINE DI RAGGIUNGERE LA RIMANENTE PROPRIETA' DEL SIGNOR MAURA;**
- **DIRITTO DI PASSAGGIO LUNGO TUTTO IL TERRENO MAPPALE 1004 DI CAVI SOTERRANEI TRA L'INGRESSO IN VIA XXIV MAGGIO N. 2 E LA PROPRIETA' DEL SIG. MAURA;**
- **DIRITTO DI INSTALLAZIONE DI UN SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA DI QUALSIASI FOGGIA O FORMA ALL'INGRESSO DEL CARRAIO IN VIA XXIV MAGGIO N. 2 O IN ALTRO PUNTO DEL CONFINE CON VIA XXIV MAGGIO, DA COLLEGARE ALLA PROPRIETA' DEL SIG. MAURA GIAN PIETRO O GIAMPIETRO;**
- **DIRITTO DI UTILIZZO DEL COLLETTORE FOGNARIO ALLACCIATO ALLA RETE PUBBLICA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO CEDUTO, PER LE NECESSITA' DELLA PROPRIETA' DEL SIG. MAURA DI CUI CIVICI 73 E 75 DI VIA MAMELI;**
- **LA POSSIBILITA' IN PERPETUO ALLA PROPRIETA' CONFINANTE DI CUI MAPPALI 1422,1005, E 261 DI PROPRIETA' DEL SIG. MAURA DI POTER EFFETTUARE MODIFICHE, AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI ANCHE IN DEROGA A QUANTO PRESCRITTO DALL'ART. 17 N.T.A. P.R.G. VICENZA CIRCA LE DISTANZE DA OSSERVARE TRA LE COSTRUZIONI .**

**ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:**

## LOTTI

### OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:

Trattandosi di appartamento con relativo garage immobiliare non può essere suddiviso in quanto non convenientemente economico.

### COMPOSIZIONE E VALORE:

#### COMUNE DI VICENZA VIA MAMELI N. 69

#### LOTTO N. 02

PROPRIETA'	FG	MAPP	SUB.	CAT.	DESTINAZ.	M <sup>2</sup>	COEFF.	SUP RAGU. M <sup>2</sup>	P.U. €/M <sup>2</sup>	VALORE TOTALE QUOTA SPETTANTE
TECHNOBULDIN G SRL sede ALTAVILLA VICENTINA C.F.:03090840244	46	262	26	A/3	ABITAZIONE	64,00	1,00	64,00	1.600,00	102.400,00
					TERRAZZE	11,50	0,33	3,79	1.600,00	6064,00
			23	C/6	GARAGE	15,00	1,00	15,00	800,00	12.000,00
<b>totale valore di stima</b>									€	<b>120.464,00</b>
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.									-0,15	-18.069,60
Riduzione del per opere ancora da ultimare (pavimentazioni impianti ecc.										-8.000,00
<b>totale valore di stima ridotto</b>									€	<b>94.394,40</b>
<b>VALORE DI STIMA ARROTONDATO € 94.000,00</b>										

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr. MARIALAURA TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI

---

## **COMODA DIVISIBILITA'**

**GIUDIZIO:**

La divisibilità del compendio immobiliare non risulta opportuna in quanto trattasi di un'unica abitazione

**SEPARAZIONE QUOTA:****DIVISIONE TOTALE:**

**VALORE QUOTA:€ 94.000,00**

**GIUDIZIO DI VENDIBILITA'**

L'immobile, anche tenendo conto del particolare momento di crisi del mercato immobiliare, presenta un buon grado di vendibilità in considerazione della una buona posizione e del buon livello di finitura soprattutto in relazione al prezzo di vendita.

**Fonti di informazione**

Fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza del Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori locali nel settore immobiliare.

**PUBBLICITA'**

pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

## **OSSERVAZIONI FINALI**

**INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

VICENZA 21 marzo 2016

IL CTU  
ARCH. MARCO DELLAI

**ELENCO ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  2. MAPPA CATASTALE
  3. ELABORATO PLANIMENTRICO
  4. SCHEDE CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI
  5. VISURE CATASTALI
  6. PERMESSI EDILIZI COMUNALI
  7. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
  8. ATTO DI PROVENIENZA
- 

---

Giudice Dr.: SARA PITINARI  
Curatore: Dr. MARIALAURA TOFFOLON  
Perito: Arch. MARCO DELLAI