



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 232/2023 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

**ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015**

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott.ssa NITTI MARIALUISA**  
Creditore procedente: **XXXXXX**  
Esecutato: **XXXXXX**  
Data udienza ex art. **17/10/2024**  
569 c.p.c.:  
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via G. Zigliotti, 19  
Dati Catastali: NCEU, foglio 82, p.lla 82, sub. 4 (A4) graffata alla p.lla 359  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Esperto stimatore: **Geom. Antonella Di Nuovo**- Via A. Ferrarin, 2 Creazzo (VI)  
Mail: [studiotecnico@dinuovo.com](mailto:studiotecnico@dinuovo.com) – tel: 0444/349384- cell. 347-4089137  
Custode Giudiziario: **IVG** - Via Milano, 1 Vicenza  
Mail: [abcsrl@mail.it](mailto:abcsrl@mail.it) – tel: 0444/654321

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **232/2023**, promossa da: **XXXXXXX** già **XXXXXX** contro **XXXXXX**

**Giudice:** Dott.ssa Marialuisa Nitti

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17/10/2024

**Esperto stimatore:** Geom. Antonella Di Nuovo

**Diritto pignorato** (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 7): nessuno.

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento sito al piano primo in contesto condominiale, con cantina al piano seminterrato e orto esclusivo al piano terra.

**Ubicazione** (pag. 6): Vicenza Via Giuliano Ziggiotti, 25 int. 4

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 14): NCEU, foglio 82, p.lla 319, sub. 4 graffata con la p.lla 359 (A4); C.T. foglio 82 p.lla 359 ente urbano (orto esclusivo).

**Metri quadri** (pag. 8): la superficie commerciale è pari a 109,19 m<sup>2</sup> circa.

**Stato di manutenzione** (pag. 9): sufficiente

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 15): non vi sono difformità tra i dati degli immobili rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 18-19): vi sono difformità catastali regolarizzabili per un costo stimato di € 1.200,00; vi sono delle difformità edilizie e i relativi costi per la regolarizzazione sono stimati in € 8.000,00, le eventuali sanzioni dovute alla pratica di sanatoria sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 30): 101.674 €

**Date/valori comparabili reperiti** (vedi allegato MCA): comp. A: 13/05/2024, 115.000 €; comp. B: 25/10/2023, 80.000 €; comp. C: 22/09/2022 82.500 €; comp. D: 11/07/2023, 95.000 €; comp. E: 19/09/2022, 92.000 €.

**Valore di vendita forzata proposto** (30): € 72.140,00.

**Valore debito:** € 169.531,97, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

**Occupazione** (pag. 13): occupato dall'esecutata e dai propri familiari; risulta dal certificato contestuale di residenza l'occupazione di un soggetto terzo alla procedura.

**Titolo di occupazione** (pag. 13): proprietà;

**Oneri** (pag. 22): non risultano oneri particolari; per il 2024 risulta un debito pari a euro 819,65; risulta, inoltre, un debito relativo agli esercizi precedenti pari ad euro 3.388,65 a carico della proprietaria.

---

**APE** (pag. 13): è stato fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica e la relativa classe energetica risultante è la "F".

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 32): vedasi cap. 17. Osservazioni finali: vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.200,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 8.000,00, le eventuali sanzioni dovute alla pratica di sanatoria sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.

**Lotti** (pag. 32): UNICO

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore: vedi cap. 7.4**

---

**SOMMARIO**

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	7
3.3	Confini N-E-S-O .....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica .....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	13
4.1	Possesso .....	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	13
5.	ASPETTI CATASTALE.....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	14
5.2	Intestatari catastali storici .....	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	17
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI .....	17
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	17
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	19
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	22
8.1	Oneri e vincoli .....	22
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	23
9.	SUOLO DEMANIALE .....	23
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	23
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	24

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	24
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	24
12.1	Metodo di valutazione.....	24
12.2	Stima del valore di mercato.....	30
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	30
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	31
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	31
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	32
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	32
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	32
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	32
15.	LOTTI.....	32
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	32
17.	ELENCO ALLEGATI.....	34

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 27/10/2023 la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni dalla prima udienza; successivamente l'esperto chiedeva proroga per comprovati motivazioni e il G.E. fissava udienza art. 569 il **17/10/2024**.

In data **09/12/2023** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. Elisa Tagliaro Fortuna della completezza della documentazione.

In data **04/12/2023** l'esperto inviava raccomandata al proprietario esecutato, fissando il sopralluogo in data **14/12/2023**;

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, nonché la verifica della caldaia;

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- la richiesta di CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vicenza è stata inoltrata in data **13/12/2023** e ottenuto in data **05/01/2023**;

- la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vicenza è stata inoltrata in data **13/01/2023** e la documentazione è stata reperita una prima parte in data **29/05/2024** e successivamente in data **13/06/2024**;

- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **21/10/2023**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali;

- l'acquisizione delle planimetrie il **21/10/2023**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.

- la ricerca della copia dell'atto notarile di provenienza in capo al debitore è stata richiesta presso il Notaio Dianese in data **01/12/2024**;

- la ricerca degli atti di provenienza ante ventennio è stata richiesta, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, in Conservatoria dei Registri immobiliari in data **13/06/2024**;

- il **02/08/2024** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria e certificazione sul nominativo del debitore e sull'immobile, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;

- i certificati di residenza storici e stato di famiglia dell'esecutato sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Vicenza in data **01/12/2023**;

- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate in data **24/06/2024**.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di appartamento sito al piano primo con cantina al piano interrato e orto comune al piano terra, facente parte di un condominio residenziale sviluppato su tre piano fuori terra e un semi-interrato con corte comune circostante.

Ubicazione: i beni sono ubicati in edificio residenziale condominiale, situato in Via Ziggotti n. 25 int. 4.

Accessi: pedonale, direttamente dalla strada pubblica di Via G. Ziggotti al civico n. 25; è presente un accesso carraio che, come riferisce l'esecutata, è di proprietà esclusiva di terzi.

Pertinenze: l'appartamento, oltre la cantina esclusiva, ha diritto di proprietà sull'orto esclusivo identificato alla p.lla n. 359.

Contesto: zona semicentrale all'interno quartiere dell'"Araceli" nuova, presenta prevalentemente insediamenti residenziale, ma con forte caratteristica commerciale e di servizi. Si tratta di una zona semicentrale, fuori dalle mura della città, con buona dotazione di tutti i servizi pubblici. Il bene in oggetto è inserito in un condominio residenziale di tipo economico-popolare, costruito nel 1951-52.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Buona la vicinanza a tutti i servizi principali: nel raggio di un chilometro si trovano il centro storico e relativi servizi di municipalizzazione, mentre a meno di un chilometro vi sono istituti scolastici, farmacia, negozi al dettaglio, supermercati, banche e ufficio postale.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali- commerciali

Collegamenti pubblici (km): fermata autobus (0), autostrada A4 casello di Vicenza Ovest (8), autostrada A4 casello di Vicenza Est (10), stazione ferroviaria di Vicenza (2), ospedale San Bortolo (1).

### **3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni**

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà per l'intero bene personale dei beni sottoindicati in capo alla signora

- XXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX C.F. XXXXXXX

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Immobile 1: Comune di Vicenza (VI) C.F.

Foglio 82 particella 319 sub. 4, natura A/4 Consistenza 6,5 vani, indirizzo Via Giuliano Ziggotti 19, Piano ST1 graffato alla particella 359; NCEU

Immobile 2: Comune di Vicenza (VI) C.T.

Foglio 82 particella 359, natura EU Consistenza 34 are;

con tutte le adiacenze, pertinenze, accessori, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto;

Si precisa che il diritto reale di proprietà per l'intero (1/1) indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato, in forza dell'atto d'acquisto del 22/11/2006 Rep. 107.049 Notaio Paolo Dianese trascritto a Vicenza in data 14/12/2006 ai n. 344338 R.G. e 20515 R.P. a favore dell'esecutata, nell'atto si precisa che agli immobili spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi di legge, ivi compresa l'area coperta e scoperta dello stesso censita al N.C.T. di detto comune al Foglio 82 col mappale 319 di are 3.97.

Il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere suddivisi in un LOTTO UNICO.

### 3.3 Confini N-E-S-O

Indicare i confini di ciascun lotto individuato, in ordine N-E-S-O.

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di appartamento con cantina esclusiva inserito in un contesto condominiale composto da n. 6 unità abitative sviluppato su tre piani fuori terra e un seminterrato con le relative pertinenze. L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano primo ed è composto da: ingresso, pranzo e cucina in un unico vano e un terrazzino, dal disimpegno della zona notte si accede a tre camere e un bagno finestrato.

Il fabbricato è dotato di recinzione con accesso pedonale condominiale direttamente dalla strada pubblica di Via Ziggiotti. L'affaccio principale è direttamente sulla strada dotata di marciapiede.

I lavori di costruzione sono stati autorizzati in data 7 aprile 1952 con i seguenti il prot. 2944-2946 P.G. I lavori sono iniziati il 01/06/1951 ed è stato ottenuto il N.O. sanitario in data 27/10/1952.

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente sufficiente.

#### ABITAZIONE:

Composto da:

- Piano terzo: ingresso, cucina, soggiorno, terrazzo, 3 camere, un bagno finestrato,
- Altezze interne piano terzo m. 2,94/2,96

L'abitazione sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq 98,91 + n. 1 terrazza di mq 2,10.

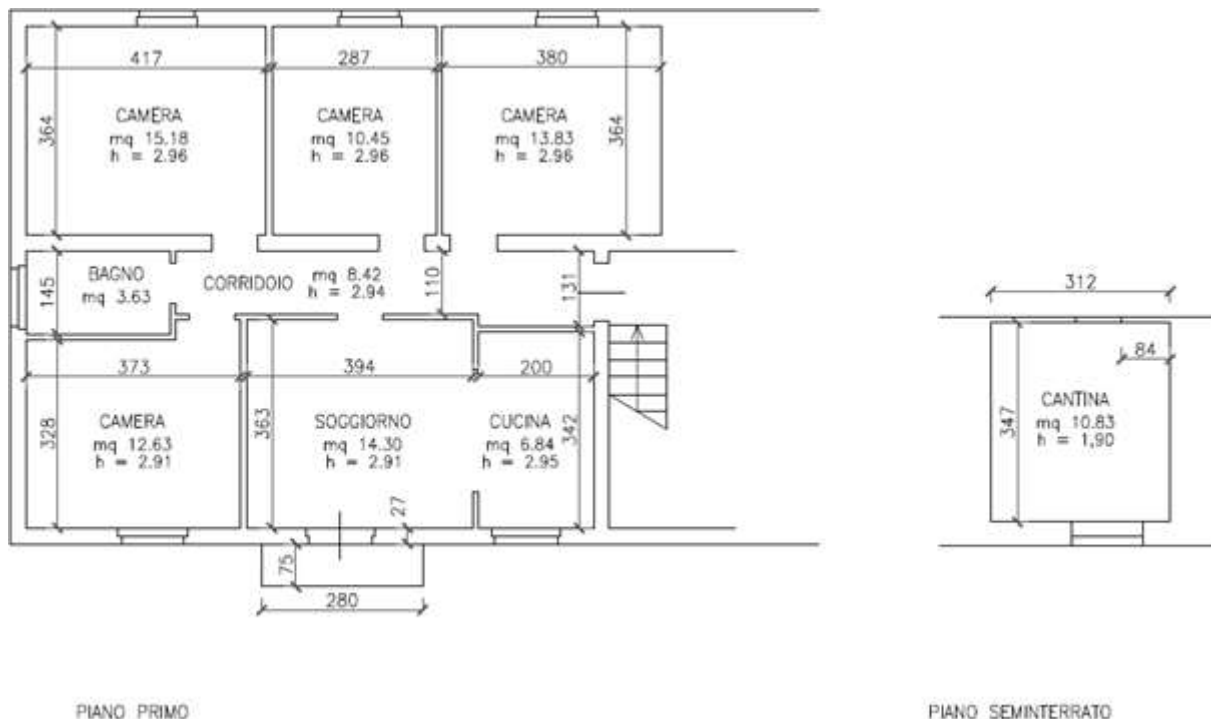
#### CANTINA:

Composto da:

- Piano seminterrato: cantina;
- Altezze interne piano terra m. 1,90

Il garage si sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq.12,50 al piano terra;



Stato rilevato appartamento piano primo e cantina piano seminterrato

L'appartamento ha affaccio su tre lati con esposizione verso Ovest della zona cucina-soggiorno e terrazzo; a Sud sono esposte due camere e il bagno, a Est le restanti due camere, mentre il lato nord è in aderenza con il vano scala condominiale e con alta proprietà.

I componenti e le finiture interne sono di qualità scarsa, trattandosi di materiali originari degli anni cinquanta, quindi vetusti. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico al momento del sopralluogo erano funzionanti, considerate però la vetustà degli stessi sarà necessaria una verifica completa con ausilio di impiantista specializzato e la probabile necessità della messa a norma.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e alimentato a gas con distribuzione a termosifoni e fornitura acqua calda sanitaria, posta nella cucina. I vari contatori degli impianti sono posti all'interno, nella zona comune del piano seminterrato.

Le finiture interne dei pavimenti della zona giorno il pavimento sono in palladiana di marmo, compreso anche il corridoio di ingresso; le camere sono in piastrelle di graniglia di marmo, vetuste e non in buono stato di manutenzione, mentre il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica; tutte le finiture sono piuttosto datate. Le porte interne sono in legno e vetro; i serramenti esterni sono legno e vetro singolo, dotati di telaio esterno aggiuntivo in ferro e vetro singolo; i serramenti esterni sono dotati di tapparelle in legno.

Le tinte interne sono in tempera colorata.

Al piano seminterrato la cantina presenta pavimentazione in cemento liscio.

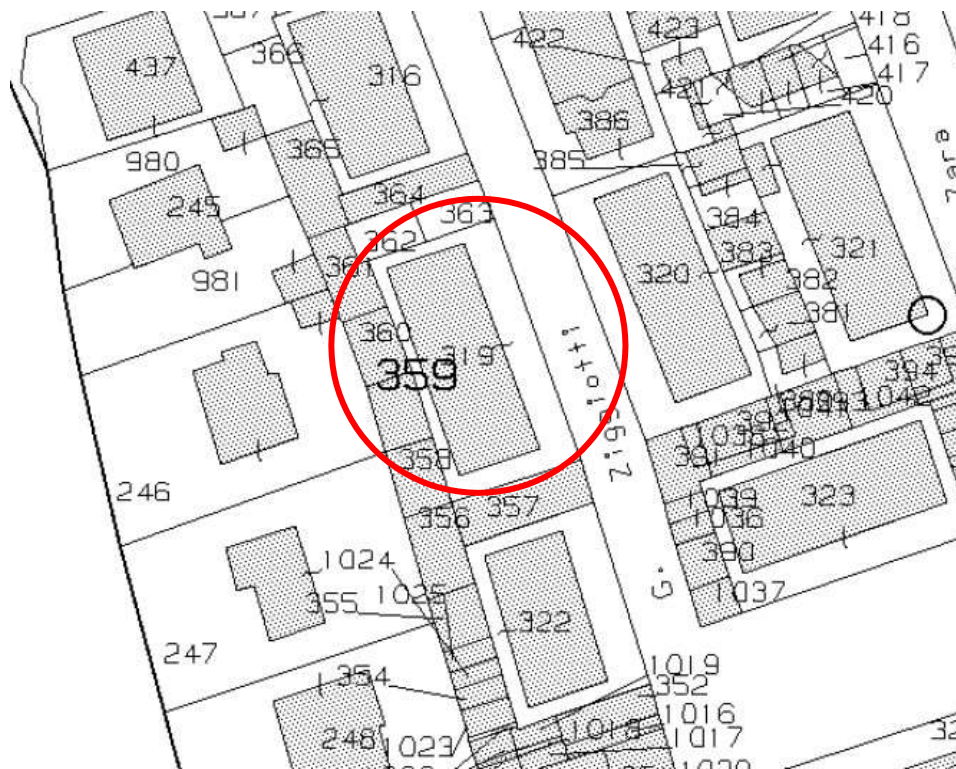
Da segnalare la presenza di scrostamento di colore/intonaco nella parete est e nel soffitto della cucina.

Tali vizi, e altri eventualmente non visibili, sono da ritenersi compresi nell' abbattimento proposto.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente.



**Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale**



**Estratto mappa catastale**

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



soggiorno-pranzo



cucina



corridoio



camera



camera



camera



bagno



scrostamento del colore



crepo dietro la porta



umidità ascendente



particolare battiscopa e pavimentazione danneggiata



cantina



vedute orto

### 3.5 Certificazione energetica

Nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né è stato fornito dai debitori. La sottoscritta ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici (APE) codice identificativo 102467/2024, valido fino al 02/08/2034. **La classe energetica risultante è la "F"**.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Dal certificato di residenza storico richiesto presso l'ufficio Anagrafe del comune di Vicenza risulta che attualmente nell'immobile pignorato risiedono la signora il signor XXXXXX X con la madre. Dal certificato di contestuale residenza risulta iscritto anche il signor XXX XXX nato a XXXXXX.

### 4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Al momento del sopralluogo effettuato in data 14-12-2023 l'immobile pignorato era occupato dalla proprietaria debitrice esecutata e suoi familiari.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

#### N.C.E.U.

- Foglio 82 – mapp. 319 sub. 4 graffato con il mappale 359 - Cat. A/4, cl.7 vani 6,5 R.C. 386,05 Via Giuliano Ziggotti n. 19 Piano S1-1;

#### C.T.

- Foglio 82 – mapp. 319 - qualità ENTE URBANO - are 3 ca. 97
- Foglio 82 – mapp. 359 – qualità ENTE URBANO - are 0 ca. 34

Si precisa che il mappale 359 corrisponde ad orto esclusivo della particella 319 sub 4 (appartamento).

#### **Variazioni storiche** (nel ventennio):

Per il mappale 319:

Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato deriva dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

Per il mappale 359:

Il terreno corrispondente all'orto esclusivo della particella 319 sub 4 (appartamento) deriva dall'impianto meccanografico del 31/12/1975.

Non risulta in atti redatto un Elaborato planimetrico che identifichi i BENI COMUNI NON CENSIBILI, gli stessi vengono qui elencati a seguito di deduzione dalle planimetrie delle proprietà di diritto esclusivo:

corte comune, vano scala comune.

#### **Variazioni indicate in visura storica per le unità urbane:**

##### particella 319 sub.4 graffata al 359

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 04/02/2013 Pratica n. VI0039401 in atti dal 04/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2782.1/2013)
- VARIAZIONE del 08/03/2013 Pratica n. VI0067187 in atti dal 08/03/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 43073.1/2013)
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Ditta catastale attuale:

XXXXXX nata in XXXXXX C.F. XXXXXXXX

Proprietà 1/1 in forza atto del 22/11/2006 Notaio Dianese Paolo Rep. N. 107.049

XXXXXXXXXXXX

Proprietà 1000/1000 fino al 22/11/2006

dati derivanti da impianto meccanografico del 30/06/1987

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti a quanto rilevato nelle visure catastali.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

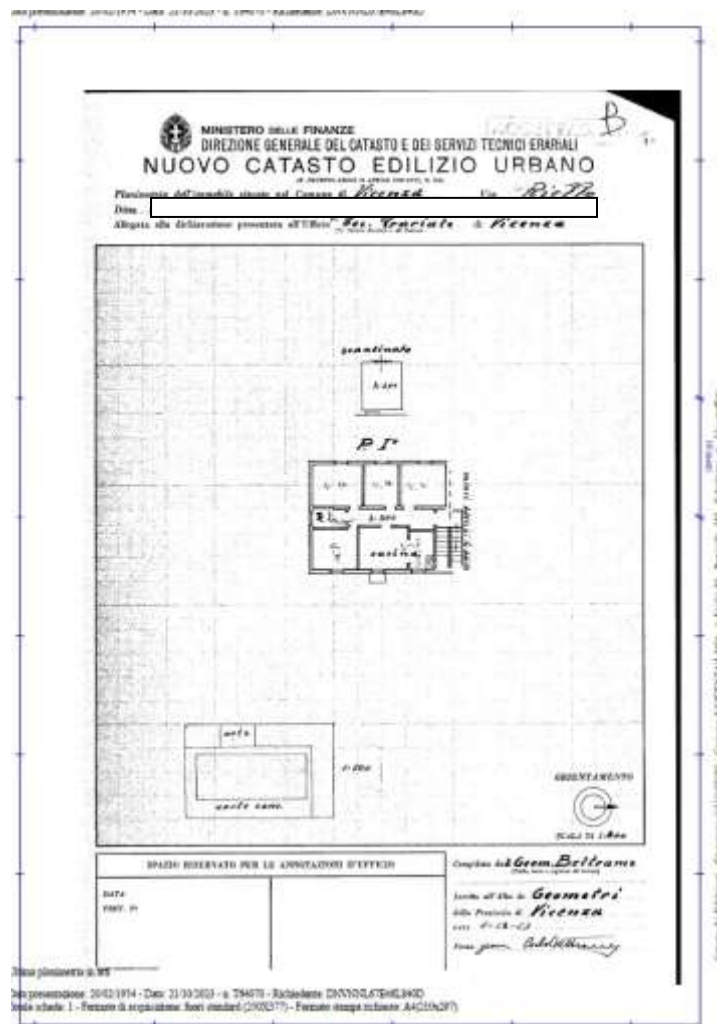
Abitazione: la planimetria catastale dell'abitazione presenta delle lievi difformità planimetriche dei muri perimetrali, di alcuni muri interni e di alcune formetrie esterne. Si segnala anche le diverse altezze interne di 2.91/6 m rispetto a quanto indicato in planimetria (3.00 m).

Cantina: la cantina presenta delle difformità planimetriche dei muri perimetrali lato nord e ovest; l'altezza interne rilevata è di 1,90 m anziché i 2,00 m indicati in planimetria.

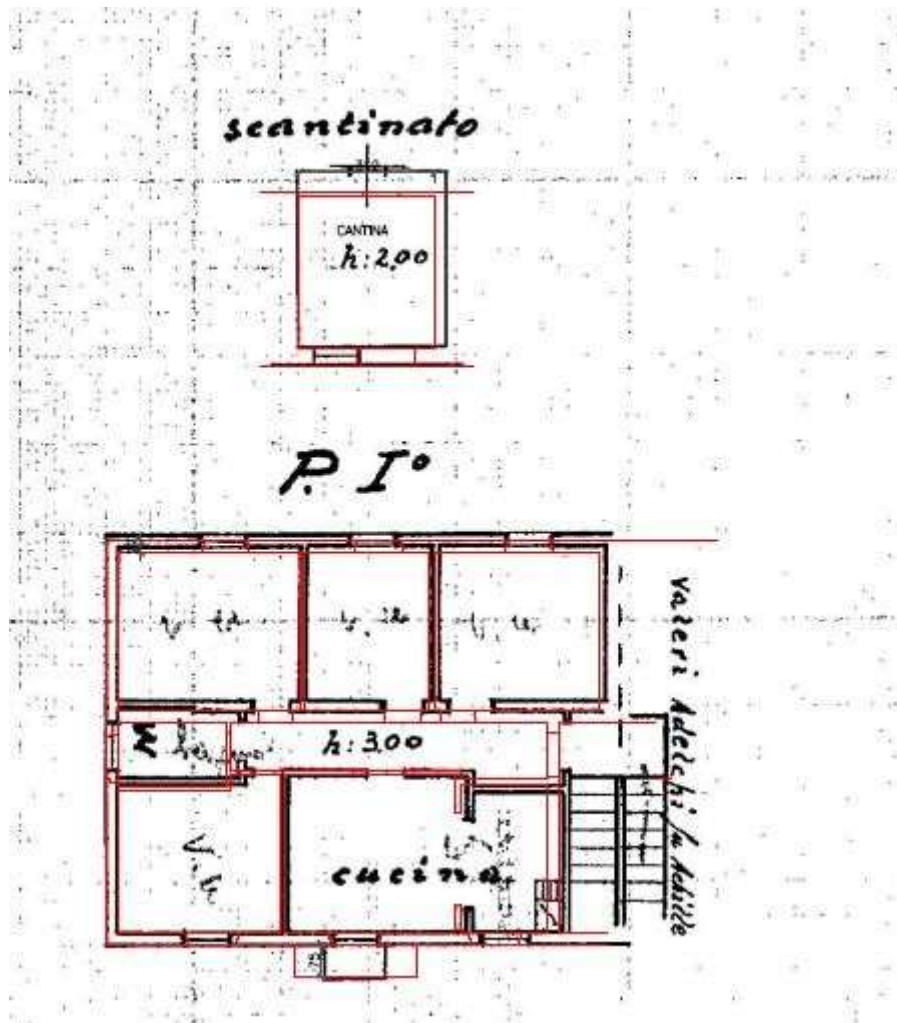
La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite presentazione di nuove schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.200,00. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

#### Planimetria catastali dei beni



Si precisa che in banca dati catastale non è presente l'elaborato planimetrico



Sovrapposizione tra lo stato rilevato dei luoghi e la planimetria catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

dal 22/11/2006

Soggetto: XXXXS nata a XXXXX c.f. XXXXXX

Titolo: Atto di compravendita del 22/11/2006 Rep. n. 107.049 Racc. n. 31.975 Notaio Paolo Dianese in Vicenza del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, trascritto a Vicenza il 14/12/2006 ai n. 34338 R.G. e 20515 R.P.

Oggetto:

- **piena ed esclusiva proprietà** dell'abitazione al piano primo con cantina al piano seminterrato e con orto esclusivo di pertinenza:

**NCEU** Comune di VICENZA Sez. L Foglio 9 (ora Foglio 82) particella n. **319** sub. **4 graffato** al m.n. **359 Cat. A/4**, Cl. 7 vani 6,5, R.C. € 386,85 via Giuliano Ziggotti n. 19 piano St-1

**NCT** Comune di VICENZA Foglio 82 particella n. **359**, ente urbano di aree 0.34.



A detti immobili spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte ai sensi di legge, ivi compresa l'area coperta e scoperta dello stesso censita al N.C.T. di detto comune, al Foglio 82, col m.n. 319 di are 3.97.

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

dal 07/11/1952 al 22/11/2006

Soggetto: XXXXXX

Titolo: Contratto di assegnazione di alloggio cooperativo del 07/11/1952 Rep. N. 5310 Notaio Amato Pelegatti di Asiago, trascritto a Vicenza in data 24/11/1952 ai n. 5141R.G. e 4760 R.P.

Oggetto:

- **assegna in proprietà** in città di Vicenza porzione di fabbricato con piccolo orto su terreno in corso di sistemazione e precisamente: appartamento al piano primo con locale cantina, identificato come segue:

Comune di VICENZA Sez. L Foglio 9

- particella n. **63 aq sub. 4**
- particella n. **63 bl**, orto di aree 0.34.

con diritto alla comproprietà sulle parti su:

- area comune su cui è edificato il fabbricato distinto col m.n. 63aq di are 2.17;
- luoghi comuni (scala corridoio sotterraneo) distinti col m.n. 63 aq sub I;
- aree cortive comuni distinte col m.n. 63 bn di aree 1.80

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

La cooperativa "Casa Nostra" Soc. Cop. Edilizia a responsabilità limitata ha costruito alloggi di tipo economico per i propri soci, ai sensi del T.U. del 28-04-1938 n. 1165 sull'edilizia economica popolare e della L. del 02-07-1949 n. 408.

Il comune di Vicenza ha fornito alla scrivente i seguenti titoli edilizi:

- Certificazione del sindaco P.G. n. 2618 di autorizzazione a costruire una serie di case ad uso abitazione in località Via Eg. Di Velo;
- Certificazione del sindaco del 1° aprile 1952 per la costruzione di n. 4 fabbricati ad uso abitazione di proprietà della Cooperativa Edilizia Vicentina "Casa Nostra" siti in Via Egidio di Velo – Strada vicinale Riello, ai mappali n. 26-27-73 Sezione L Foglio IX sono stati approvati in data 7 aprile 1951 sub n. 2943-2944-2946-2947 e successive modifiche in data 20-02-1952 n. 1816 di P.G.
- Dichiarazione di inizio e fine lavori del 06-06-1962 intero complesso
- Certificato inizio lavori – tracciamento del 28-11-1951 rilasciato il 12-12-1952
- Certificato N.O. sanitario n. 2944 P.G. del 27-10-1952 mappali n. 63/aq
- Richiesta sanatoria n. 1816 del 13-02-1952

**Destinazione urbanistica:**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Vicenza in data 05/01/2024 Prot. N. 0002056/2024, si evidenzia che l'immobile è classificato dal vigente Piano degli Interventi approvato dal C.C. in data 07-02-2013 e successive varianti, che il terreno distinto al

Foglio n. 82

Mappali n. 319-359

Elaborato 3 – Zonizzazione, **ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B3;**

le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 37 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020;

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

**Estratto P. I. Tavola Zonizzazione**

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



art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Si precisa che a seguito di colloquio avuto con l'UTC del comune di Vicenza in data 13/06/2024, il tecnico riferisce che la verifica urbanistica dell'immobile pignorato deve essere fatta confrontando lo stato rilevato con il progetto di variante in sanatoria del 20/02/1952, ancorché nelle tavole progettuali viene riportato graficamente il solo piano tipo e il solo lato destro degli appartamenti e che pertanto è possibile effettuare tale confronto tramite la simmetria dell'immagine del piano tipo rispetto all'asse delle scale della tavola progettuale di riferimento.

Quindi dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato di sanatoria del 1952, sono state riscontrate le seguenti difformità:

### appartamento:

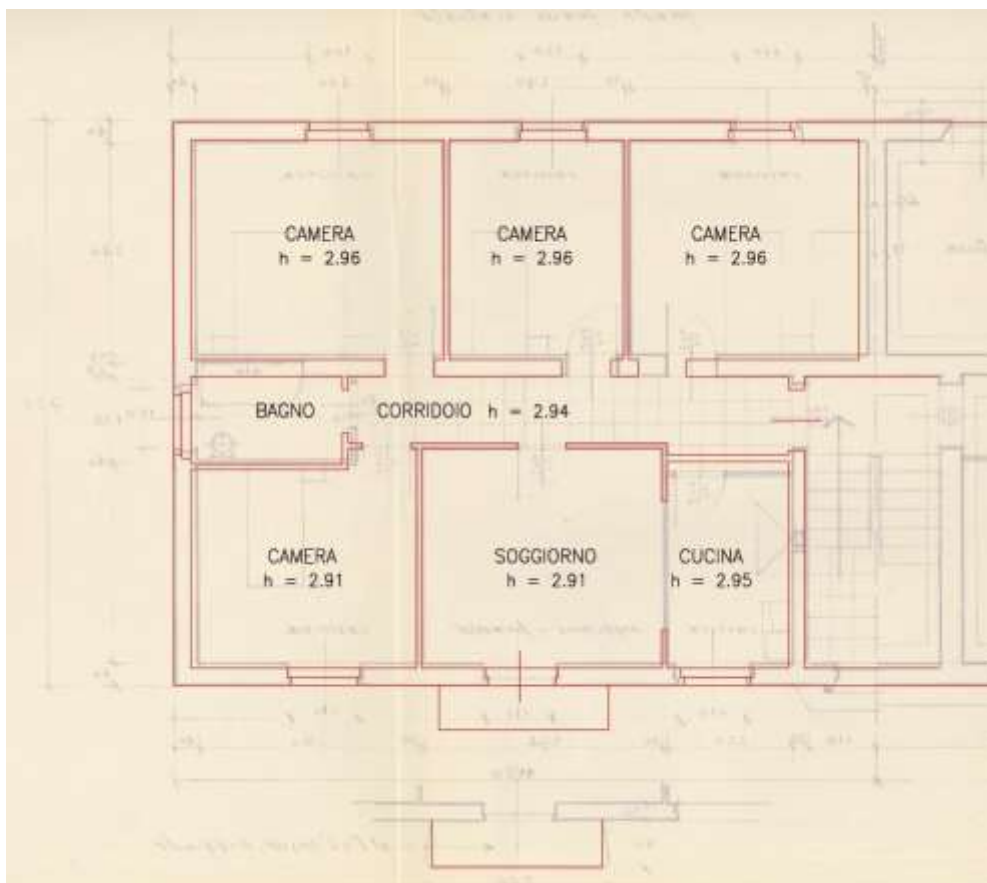
- leggera difformità di sagoma
- diverso posizionamento del muro interno della cucina e dell'apertura tra la zona pranzo con la cucina
- lievi spostamenti del muro interno del bagno e del corridoio
- diversa sagoma del poggiolo esterno e alcuni lievi spostamenti di alcune fotometrie esterne

Si segnala che l'altezza interna rilevata varia da m. 2.91 in soggiorno e camera, a m.2.96 nelle altre camere e nel bagno, anziché di m. 3.00 indicata nel progetto approvato.

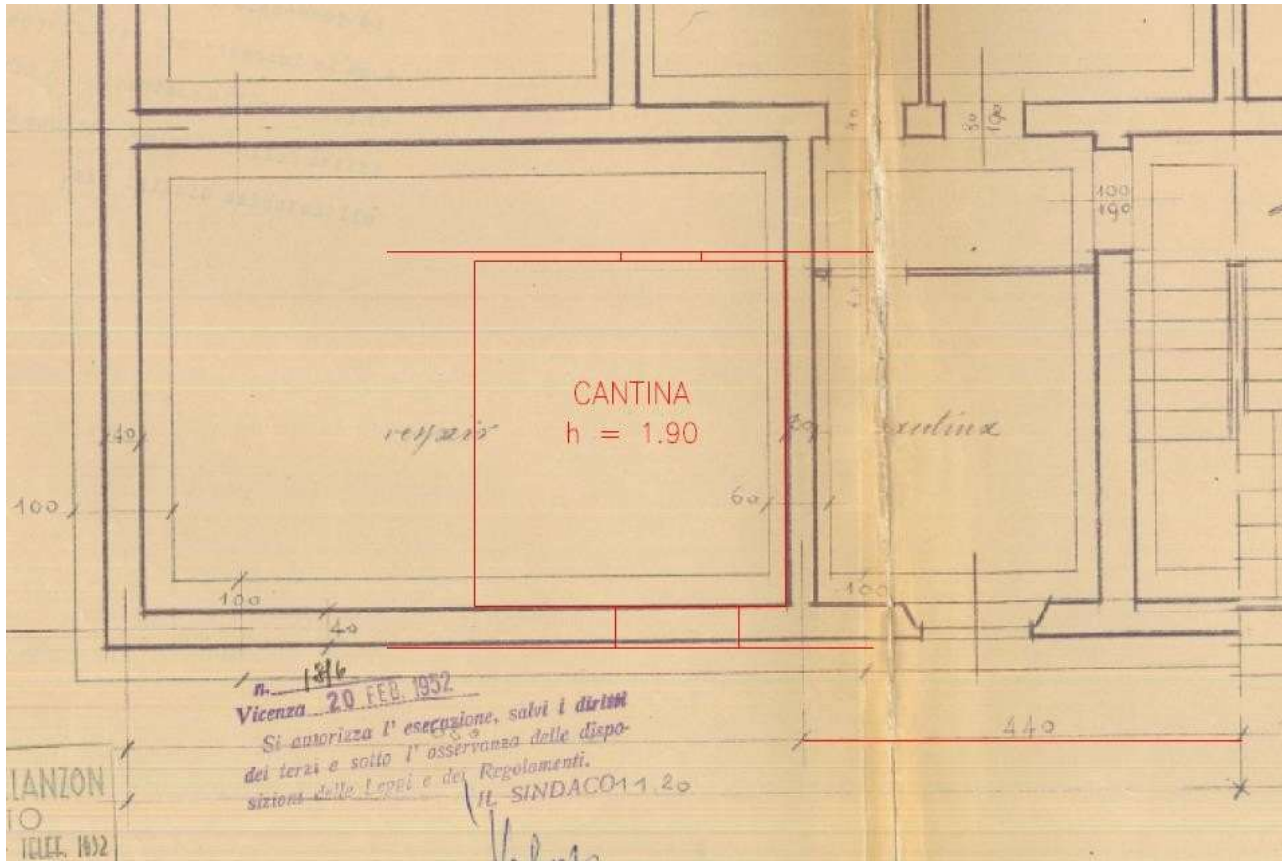
### cantina:

- la stessa è stata realizzata della zona vespaio del seminterrato
- diversa altezza interna rileva di m. 1,90 anziché m. 2,00 come da progetto approvato.

## Comparazione appartamento stato rilevato con progetto di sanatoria.



## Comparazione cantina stato rilevato con progetto di sanatoria.



### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

- le lievi difformità interne, di sagoma, delle diverse altezze, appurato che ai fini igienico sanitari le altezze rientrano nei parametri igienico-sanitari del D.M. 1975, e della diversa superficie del poggolo, rientrano nella tolleranze previste dall'art. 34 bis DPR 380; le difformità riscontrate in tolleranza non vanno sanate, ma devono essere rappresentate graficamente nel futuro progetto di regolarizzazione.
- per le difformità prospettiche, sentito l'UTC, la regolarizzazione va effettuata tramite progetto di sanatoria con l'eventuale pagamento della sanzione calcolata in base all'art. 36 DPR 380 (anche in funzione del comma 5), calcolato sulle difformità;
- per quanto riguarda la difformità della cantina, poiché il progetto autorizzato prevedeva che nel seminterrato ci fossero delle zone vespaio, quindi senza destinazione residenziale seppur accessoria, deve essere sanata tramite la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria per nuova costruzione; la corrispettiva sanzione sarà calcolata in base all'art. 36 bis del DPR 380 paria al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile. Per quanto riguarda l'altezza interna pari a m. 1.90 anziché m. 2.00 autorizzati, è possibile sanare mentendo la destinazione cantina in base all'art. 1 comm. 1 D.M. del 1975 che definisce i locali accessori.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Richiesta in sanatoria per regolarizzare delle difformità dell'appartamento e della cantina, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in **€ 3.000,00**;
- 2) Richiesta nuova agibilità, comprensiva della verifica e certificazione degli impianti, si stima indicativamente in **€ 5.000,00**
- 3) Poiché non è possibile, in tale sede, quantificare in modo esaustivo gli oneri delle oblazioni/sanzioni previste in base all'art. 36 bis, ma saranno indicati dall'UTC in sede di presentazione del progetto di sanatoria, tale costo sarà ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del **20%**.

**7.4 Perimetro del “mandato”**

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento

energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli**

Non risulta nessun particolare vincolo.

Si segnalano i seguenti oneri a carico dell'aggiudicatario:

- a) costi per la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni paria ad € 9.200,00; per le eventuali sanzioni/oblazioni inerenti alla pratica di regolarizzazione si intendono ricomprese nell'abbattimento previsto del 20% sul valore ordinario;

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

### **8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 02/08/2024)**

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 22/11/2006 ai nn. 34339 R.G. e 8376 R.P.

a favore di:

[redacted]

[redacted]

contro:

XXXXX – C.F. XXXXXX debitrice esecutata

Capitale € 165.000,00, totale € 297.000,00

2. Ipoteca legale derivante da ruolo esecutivo ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73, iscritta in data 21/11/2014 ai nn. 22489 R.G. e 5029 R.P.

a favore di:

[redacted] con sede a Torino – [redacted]

contro:

XXXXX – C.F. XXXXXX debitrice esecutata

Capitale € 106.549,05 totale € 213.098,10

3. Ipoteca legale derivante da ruolo ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73, iscritta in data 13/05/2015 ai nn. 8072 R.G. e 1237 R.P.

a favore di:

[redacted]

contro:

XXXXXX – C.F. XXXXXX debitrice esecutata

Capitale € 51.631,99 totale € 103.263,98

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 30/06/2023 ai nn. 14759 R.G. e 10766 R.P.

a favore di:

[redacted]

contro:

XXXXXX – C.F. XXXXXX debitrice esecutata

Verbale di pignoramento immobiliare del 26/05/2023 Rep. n. 2488

### 8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Dalle ispezioni eseguite non risultano oneri e/o vincoli cancellati.

### 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

### 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo o uso civico.

## **11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

### **11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

L'unità pignorata fa parte di un condominio residenziale amministrato dal sig.   amministratore ha fornito alla scrivente Bilanci consuntivi 2022 e 2023 e il bilancio a preventivo 2024; la quota annuale ordinaria, a bilancio preventivo, per il 2024 ammonta a euro 819,65 non ancora versata; risulta, inoltre, un debito relativo agli esercizi precedenti pari ad euro 3.388,65 a carico della proprietaria Signora XXXXX che pertanto, non è in regola con i pagamenti degli oneri condominiali.

## **12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **12.1 Metodo di valutazione**

#### Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà 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 di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA).

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;



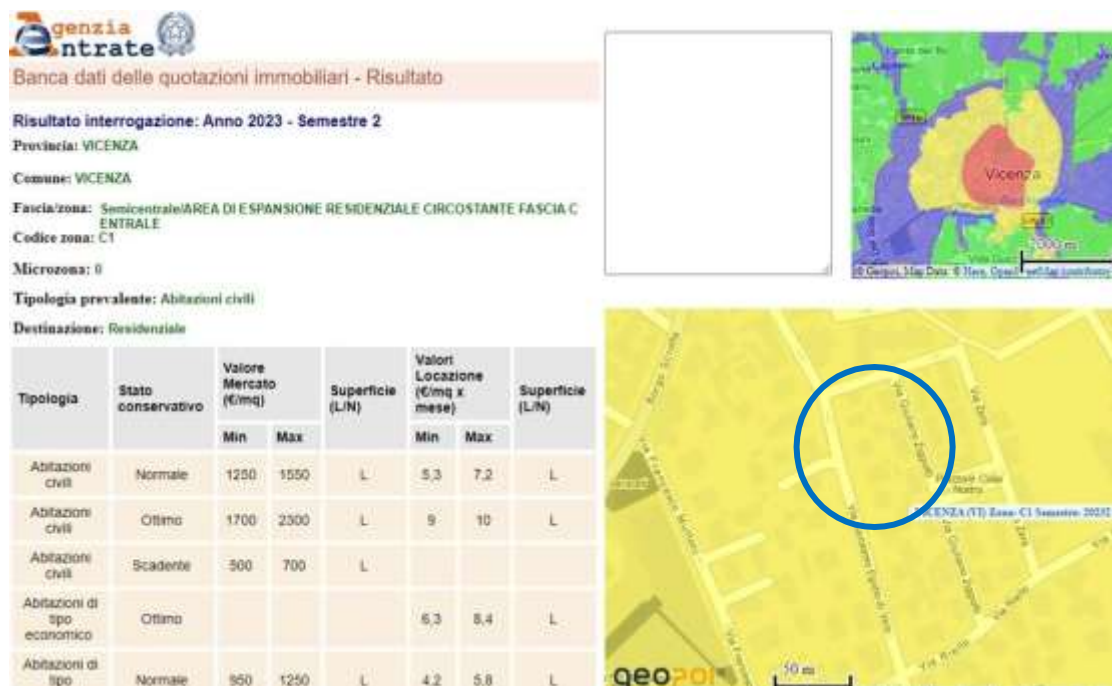
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene;
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

### Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a VICENZA in zona OMI C1 Semicentrale AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro del comune. Il mercato è quello del ristrutturato nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione, o per nuova residenza oppure anche per le varie attività lavorative.

### Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 9 comparabili (poi comparati solo cinque) oggetto di compravendita, degli ultimi diciotto mesi e corrispondenti alla medesima tipologia catastale A/4. Il Subject e i Comparabili sono ubicati o nello stesso foglio n. 82 del Subject e nel raggio di 70 mt. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili A - D - E, la cui divergenza è inferiore al 5 %, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS.





### Andamento Mercato immobiliare

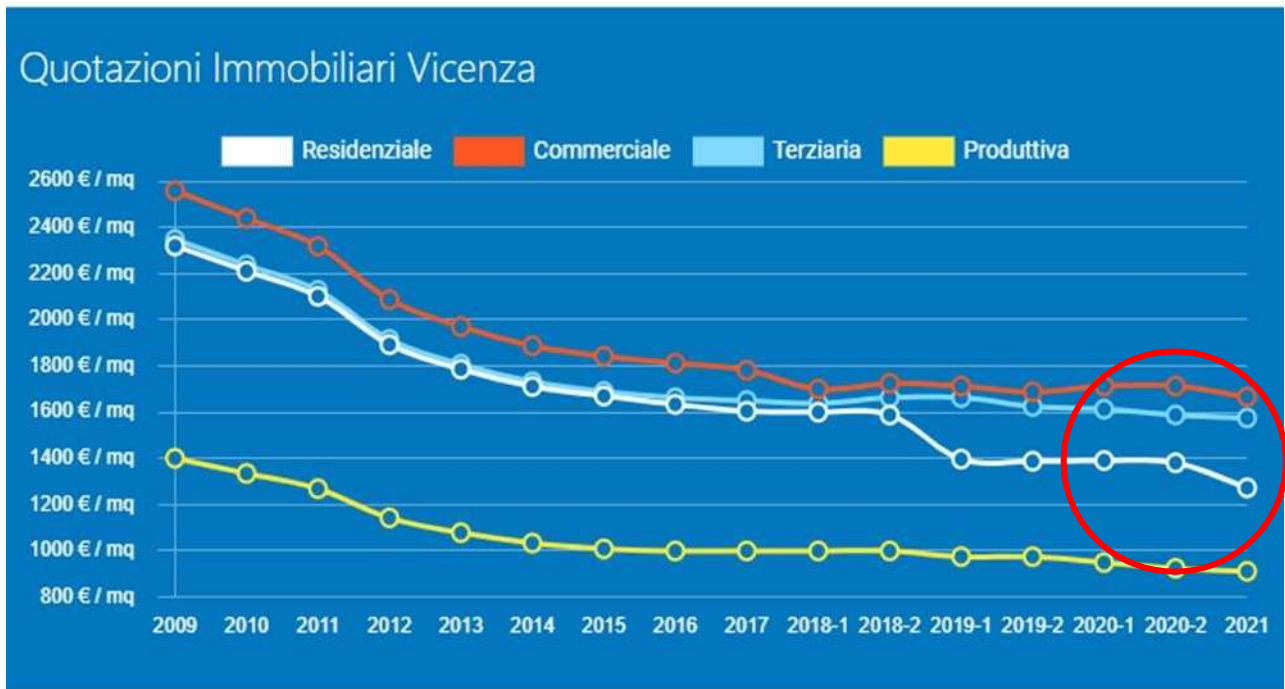
Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del comune di Vicenza, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento decrescente dei prezzi fino al 2021. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

## Andamento Mercato Immobiliare Vicenza



# Storico Quotazioni Immobiliari di Via Giuliano Ziggiotti,25 - Vicenza

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



## PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Giuliano Ziggotti n°25			
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>S1 - 1</b>	Edificato costruito nel 1952 N. O. sanitario del 27.10.1952		
Tipologia	Trattasi di appartamento con cantina esclusiva inserito in un contesto condominiale composto da n. 6 unità abitative sviluppato su tre piani fuori terra e un seminterrato con le relative pertinenze. L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano primo ed è composto da: ingresso, pranzo e cucina in un unico vano e un terrazzo, dal disimpegno della zona notte si accede a tre camere e un bagno finestrato. Il fabbricato è dotato di recinzione con accesso pedonale condominiale direttamente dalla strada pubblica di Via Ziggotti. L'affaccio principale è direttamente sulla strada dotata di marciapiede. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	VICENZA	82	319 359	Sub 4 cat. A/4			
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>3</b>	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	98,91	100%	98,91	Quantitativa
	Poggiolo-portico		POG	2,10	30%	0,63	Quantitativa
	Taverna/lavanderia		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	12,50	50%	6,25	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto autoscoperto		PAS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	34,00	10%	3,40	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.		APE				Qualitativa
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>109,19</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita a firma di PAOLO DIANESE Notaio in Vicenza in data 22.11.2006 rep. 107.049, nota con Modello Unico n.20215.1/2006 il 15.12.2006						
Attuali Intestati	RODRIGUES GLORIA MINOTI nata a BANGLADESH (EE) il 28.07.1962 C.F. RDRGRM62L68Z249Q proprietà per 1000/1000						
Data formazione prezzo	09/08/2024						
n: bagni dotazione	1						

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA			via Giuliano Ziggotti		n°25
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	via Giuliano Ziggotti n°10	via Zara n°15	via Giuliano Ziggotti	via Giuliano Ziggotti	via Giuliano Ziggotti	via Giuliano Ziggotti n°25	
Prezzo totale (euro)	€ 115.000,00	€ 80.000,00	€ 82.500,00	€ 95.000,00	€ 92.000,00		
Data (mesi)	13/05/2024	25/10/2023	22/09/2022	11/07/2023	19/09/2022	09/08/2024	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	73,89	88,75	73,19	69,14	74,32	98,91	
Poggioli - Portico (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	2,96	2,56	2,82	2,10	
Taverna/Lavanderia (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina (m <sup>2</sup> )	14,08	12,50	17,45	15,35	17,86	12,50	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00	18,00	15,15	0,00	0,00	0,00	
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	49,62	0,00	0,00	50,36	50,31	34,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	1	1	1	1	1	1	
Livello di piano (n)	S1 - T	S1 - T	S1 - T - 1	S1 - T - 2	S1 - T - 1	S1 - 1	
Stato di manutenzione (n)*	5	2	4	4	4	3	
Att. di Prest. Energ. APE**	C	E	G	G	F	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	3	3	3	3	
Superficie commerciale	<b>85,89</b>	<b>104,00</b>	<b>90,38</b>	<b>82,62</b>	<b>89,13</b>	<b>109,19</b>	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)	€ 115.000,00	€ 80.000,00	€ 82.500,00	€ 95.000,00	€ 92.000,00	-					
Data (mesi)	2,93	€ 1.321,22	9,63	€ 3.018,44	22,90	€ 7.399,56	13,17	€ 4.899,10	23,00	€ 8.287,67	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	73,89	€ 19.246,15	88,75	€ 7.815,38	73,19	€ 19.784,62	69,14	€ 22.900,00	74,32	€ 18.915,38	98,91
Poggioli/portico (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 484,62	0,00	€ 484,62	2,96	-€ 198,46	2,56	-€ 106,15	2,82	-€ 166,15	2,10
Taverna/lavanderia (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	14,08	-€ 607,69	12,50	€ 0,00	17,45	-€ 1.903,85	15,35	-€ 1.096,15	17,86	-€ 2.061,54	12,50
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	18,00	-€ 6.923,08	15,15	-€ 5.826,92	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	49,62	-€ 1.201,54	0,00	€ 2.615,38	0,00	€ 2.615,38	50,36	-€ 1.258,46	50,31	-€ 1.254,62	34,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 30.000,00	2	€ 15.000,00	4	-€ 15.000,00	4	-€ 15.000,00	4	-€ 15.000,00	3
Livello di piano	0	-€ 1.150,00	0	-€ 800,00	1	€ 0,00	2	€ 950,00	1	€ 0,00	1
Att. di Prest. Energ. APE**	C		E		G		G		F		0
N. AFFACCI	3		3		3		3		3		3
		€ 103.092,76		€ 101.210,75		€ 89.370,33		€ 106.288,33		€ 100.720,74	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	19%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - D - E	€ 101.674,75	DIVERGENZA	2,4%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 931,17	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	25
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

## 12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili e questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. È così possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nella divergenza del 5%, ovvero il rapporto tra la differenza tra il valore massimo e il valore minimo e il valore minimo.

Pertanto, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato alla data del 09/08/2024 risulti essere pari a:

**€ 101.674,75 (centunmilaseicentosestantaquattro/75 €)**, pari a 931,17 €/m<sup>2</sup>.

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

## 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- |   |            |
|---|------------|
| - costi per la regolarizzazione catastale:                              | € 1.200,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € 8.000,00 |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:                    | € 1.639,00 |

### CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);

- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 20%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi, oneri e sanzioni non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 7 Regolarità edilizia e urbanistica.

#### SINTESI CONCLUSIVA

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 101.674,75 come da dettaglio seguente:**

Valore dell'immobile	<b>€ 101.674,75</b>
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	- € 20.334,95
Valore del bene in vendita forzata	€ 81.339,80
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 9.200,00
<b><u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u></b>	<b>€ 72.139,80</b>
<b>Arrotondato a</b>	<b><u>€ 72.140,00</u></b>

Il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: **€ 72.140,00 ( settantaduemilacentoquarantaeuro/00).**

#### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

- atto compravendita del 07-11-1952 valore assegnato all'alloggio Lire 1.300.000;
- atto compravendita del 22-11-2006 prezzo dichiarato € 125.000,00.

#### 12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile si presenta in sufficiente stato di conservazione, con finiture civili datate che necessitano di manutenzione, oltre agli interventi di verifica e certificazione degli impianti da eseguire. Considerato però che l'attuale andamento dei prezzi è in leggera ripresa, si prevedono

tempi di realizzo medi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità discreto.

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

I conteggi eseguiti hanno considerato sulla U.I. oggetto di procedura la quota di piena proprietà complessiva pari ad 1/1.

### **14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**

#### **14.1 Dati e residenza del debitore executato**

Sono stati richiesti i certificati di residenza e matrimonio della parte debitrice al Comune di Asiago, ottenendo le seguenti informazioni:

- la signoria XXXX è residente a Vicenza, Via G. Ziggotti n. 25 int. 4 e sono iscritti nello stesso Stato di Famiglia;
- la signora XXXXXX XXXX C.F. XXXXX

Risultano, inoltre iscritti nella stessa residenza i signori:

- XXXXX nato il XXXXX da 13/07/2023;

#### **14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Dal certificato contestuale di Stato Civile risulta che la signora XXXXXX risulta non classificabile.

### **15. LOTTI**

Lotto unico: Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato e orto esclusivo sita al piano terra, in contesto condominiale.

### **16. OSSERVAZIONI FINALI**

LOTTO UNICO: L'intero lotto abitativo sviluppa una superficie commerciale complessiva di 200,34 mq. I beni sono identificati nel comune di Vicenza al Catasto Fabbricati Foglio 82 particella 319 sub. 4 graffata con part. 359 cat. A/4; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 1.200,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 8.000,00, le eventuali sanzioni dovute alla pratica di sanatoria sono ricomprese nell'abbattimento proposto del 20%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

- € 72.140,00 (settantaduemilacentotrenta/00euro).



---

Creazzo, lì 09 agosto 2024

L'esperto stimatore  
Geom. Antonella Di Nuovo



(firma digitale)

**17. ELENCO ALLEGATI**

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetria catastale
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetria stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale con stato rilevato
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Certificati di residenza e stato famiglia
9. Atto compravendita
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. MCA
13. Documentazione fotografica
14. Invio AR perizia esecutato
15. Titoli edilizi