
TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata n°315/2023 RGE

Giudice Dottoressa Maria Antonietta Rosato

PERIZIA DI STIMA
lotto unico



MARCO PAGANI
GEOMETRA

*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 2472 iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N.1607 con studio
in Montecchio Maggiore (VI) Corte Capuleti n.11/1 cellulare: 3346883134
C.F. PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243 - PEC: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*



**SCHEMA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n.315/2023 R.G. **Giudice:** dottoressa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art 569 p.c.p. 15/07/2024 **Esperto:** geom. Marco P. Pagani

Diritto pignorato: nuda proprietà (pag.3)

Tipologia Bene: Appartamento con soffitta e cantina (pag.3)

Ubicazione: Comune di Comune di Vicenza Contrà Ponte San Paolo n.14 (pag.3)

Dati Catastali attuali: NCEU Vicenza foglio 7 mapp. 344 sub.4 (pag.13)

Superficie: commerciale 107 mq (pag.12)

Stato: insufficiente (pag.4)

Situazione urbanistico/edilizia: giudizio conformità non esprimibile (pag.15)

Valore di Mercato OMV: 158.040,38€ (pag.22)

Date/Valori comparabili: 165.000/2024, 112.000€/2023, 125.000€/2023 (pag.20)

Valori medi Aggiudicazioni Precedenti: --- (pag.26)

Valore Vendita Forzata NUDA PROPRIETÀ: 117.000,00€ (pag.26)

Valore mutuo: (pag.27)

Vendibilità/appetibilità: buona (pag.27)

Possibili interessati: single, coppie, investitori.

Iniziative di vendita: siti internet dedicati, agenzie imm. locali

siti internet: www.asteimmobili.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it

Occupazione: libero (pag.17)

Titolo di occupazione: ---

Problemi particolari – informazioni utili – criticità:

ALLEGATI: documentazione fotografica, schema sintetico-descrittivo, planimetrie, mappa, atto compravendita, visure catastali e ipotecarie, titoli edilizi, CDU, APE, certificati residenza e matrimonio, verifica contratti affitto, raccomandate o PEC



QUESITO

Vademecum esperto

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver prestato giuramento telematico in data 04/12/2023 e successivamente aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali fissando il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto in data 23/02/2024 e 12/03/2024 insieme al Custode; per la visione del piano interrato fu fissato un ulteriore sopralluogo per rendere accessibile lo stesso. Prima di tale data procedeva ad una verifica catastale per una corretta identificazione dei beni.

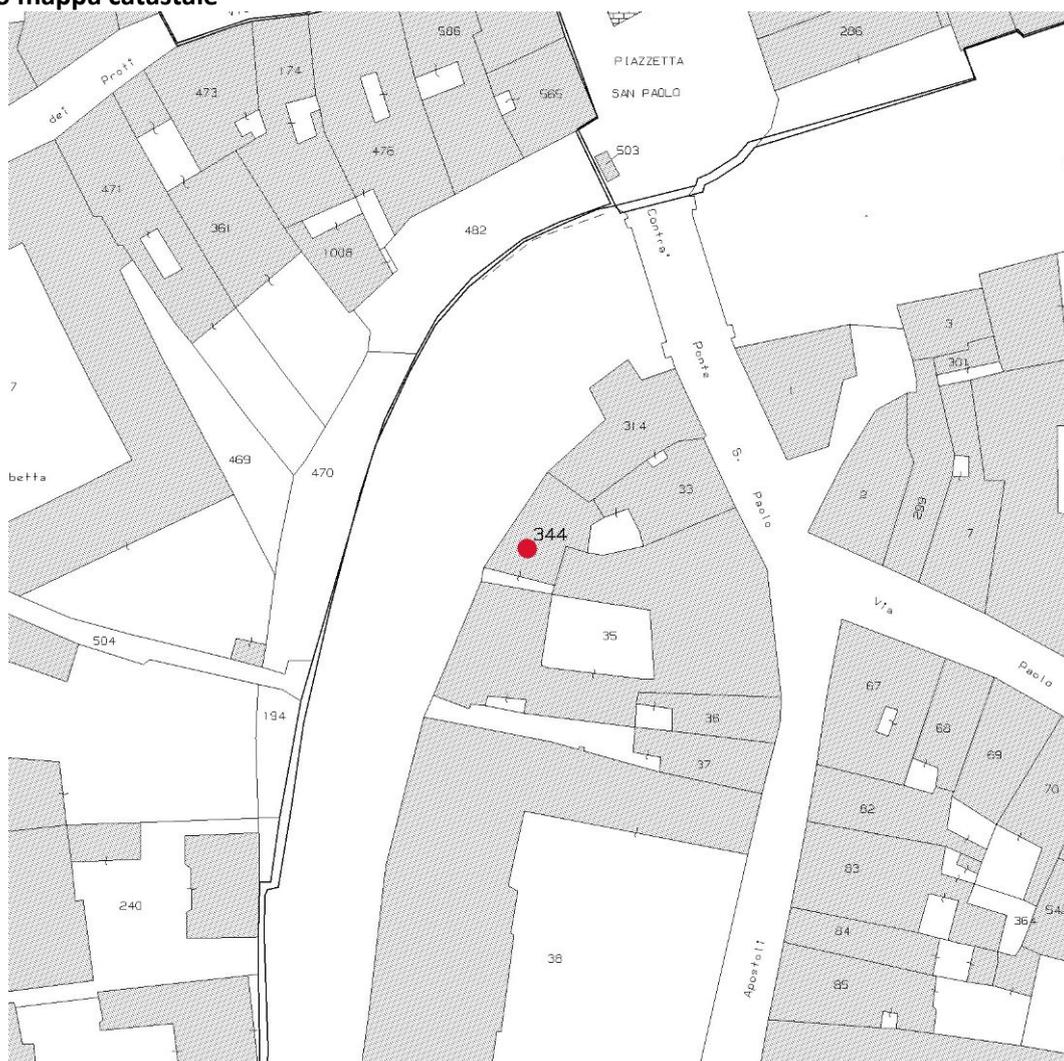
QUESITO N.1

Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

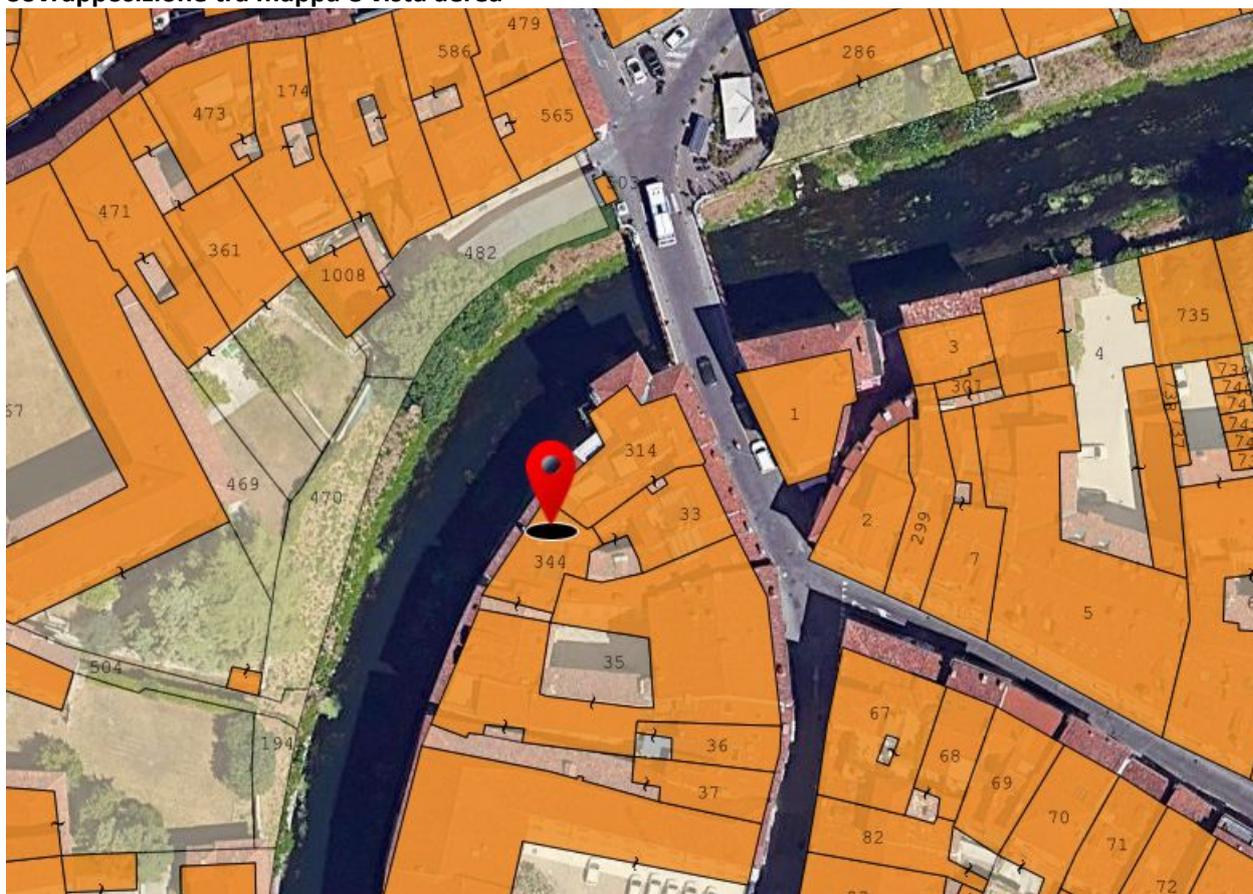
Diritti reali: Nuda proprietà per la quota di 1/1 del debitore; il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore, in forza dell'atto di compravendita trascritto in suo favore.

Bene ed ubicazione: Appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo e cantina nel sotterraneo, il tutto sito in Vicenza in Contrà Ponte San Paolo, catastalmente censito in Comune di Vicenza foglio 7 mapp. 344 sub.4. (vedi descrizione in risposta al quesito n. 5)

Estratto mappa catastale



Sovrapposizione tra mappa e vista aerea



Lotti per la vendita: lotto unico

Confini lotto:

Piano secondo (appartamento): A Nord mapp. 314, Est affaccio su fiume Retrone a Sud vano scala promiscuo e mapp. 35 ed a Ovest mapp.li 35 e 33

Soffitta: a Nord A.U.I mapp. 344 sub.10, a Ovest muri perimetrali, a Sud mapp. 344 sub.5, a Est vano scala promiscuo.

Piano interrato (cantina): a Nord corridoio comune, a Ovest fiume Retrone, a Sud ed Est muri perimetrali.

QUESITO N.2

Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale

Descrizione:

Il lotto è costituito dalla nuda proprietà di un appartamento al secondo piano con porzione di soffitta al terzo piano e piccola cantina al piano interrato all'interno di un piccolo condominio sito in Contra' Ponte San Paolo n.14 in centro a Vicenza.

L'accesso all'unità è solo pedonale ed avviene dall'indirizzo sopra indicato, attraverso un corridoio che porta ad un cavedio (cortiletto interno – vedi fotografia 3), dal quale si accede al vano scala promiscuo che porta all'appartamento e alla soffitta; si accede anche alla scala esterna che porta al piano interrato.



Dalla lettura dei titoli di provenienza si rileva che vi è un interrato è costituito più cantine di cui una che fa parte dell'unità in oggetto (vedi interrato*). La porta di accesso al corridoio comune dell'interrato, nel corso del primo e del secondo sopralluogo, risultava bloccata ed il piano interrato aveva il pavimento allagato; successivamente è risultato possibile accedervi previa pulizia. Non è presente l'autorimessa o un parcheggio, nemmeno condominiale.

L'intero stabile risulta originariamente edificato in epoca remota, già esistente nelle mappe d'impianto che furono redatte agli inizi del '900. L'unità immobiliare risulta essere stata oggetto di un intervento negli anni '80.

L'appartamento e la soffitta si presentano in uno stato di conservazione insufficiente.

L'appartamento al piano secondo è raggiungibile dal vano scala promiscuo ed è costituito da un ingresso, due camere di cui una matrimoniale, una cucina, un soggiorno, due servizi igienici. La soffitta, sempre raggiungibile dalla scala promiscua, è costituita da due stanze di altezze molto ridotte e non completamente rilevabile in quanto ingombre di mobilio e altro (foto 9). Il piano interrato è raggiungibile attraverso una scala esterna dal cavedio (cortiletto);

Non c'è documentazione riguardo le strutture del fabbricato; i muri e i solai si presentano intonacati e tinteggiati, La porzione di tetto in andamento nella soffitta è realizzato con struttura in legno e tavelle in laterizio dove sono evidenti dei segni di umidità e muffa; i serramenti esterni sono in legno con piccolo vetrocamera non recente ed oscuri a libro alla vicentina, i pavimenti sono in ceramica e parquet in legno e risultano danneggiati in diversi punti.

Nel bagno sono presenti tracce di muffa e nel soffitto della zona ingresso si rileva una macchia dovuta ad una infiltrazione dal sottotetto abbastanza estesa. Gli impianti risultano eseguiti sotto traccia; l'impianto elettrico dalla vista dei frutti, risulta non recente, L'impianto termo-idraulico è costituito da caldaia a gas e termosifoni metallici. Non sono stati reperiti i certificati di conformità, e si ritiene che debbano essere verificati da personale idoneo prima della rimessa in esercizio. L'interrato risulta costituito da muratura in mattoni e pietrame, con solaio soprastante in legno; è in condizioni pessime

Il compendio è in posizione centrale in una zona comoda a tutti i servizi.

Interrato*

Nel titolo di acquisto dell'unità immobiliare oggetto di procedura viene descritta anche una cantina al piano interrato che però non viene rappresentata nella planimetria catastale. Svolgendo una ricerca dei titoli di acquisto originari e delle proprietà confinanti si rileva che questa cantina che fa parte dell'unità immobiliare oggetto di procedura dovrebbe essere stata posizionata nella zona Sud-Est dell'interrato dello stabile. Da informazioni prese da un condomino l'interrato fu chiuso per evitare infestazioni di animali provenienti dal fiume Retrone. Durante il terzo sopralluogo è stato possibile accedere al vano interrato, dove si rilevava un corridoio centrale e tre cantine di cui due sui lati Nord-Est e Nord-Ovest del condominio e solo una cantina posta sul lato Sud; La cantina verso Nord-Ovest risulta collegata all'appartamento di cui al sub. 9, non oggetto di procedura. Vi è un'altra cantina verso Nord-Est e pertanto, per esclusione, l'unica cantina posta verso Sud (vedi risposta al quesito 5) rimane quella indicata nell'elaborato di seguito allegato. Si segnala che l'interrato può essere soggetto ad allagamenti ed è in condizioni pessime.

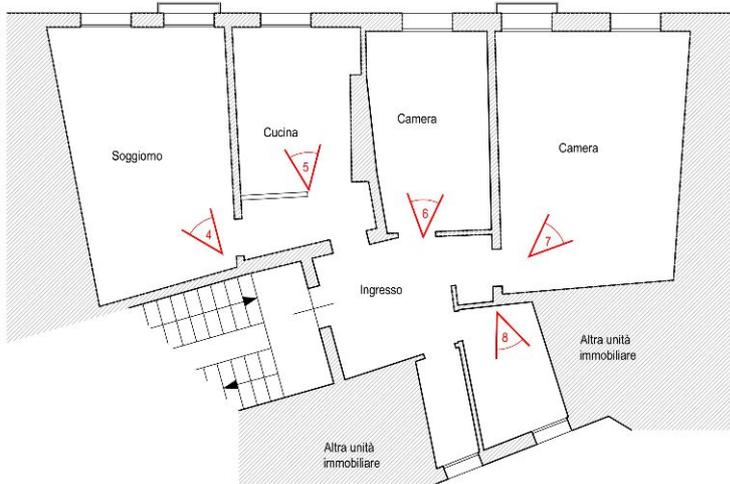
N.B. Il rilievo del bene oggetto di procedura è stato eseguito con strumenti di misurazione diretta (distanziometro, metro); il fabbricato risulta di antico impianto e le irregolarità murarie risultano evidenti, per cui per una rappresentazione più accurata necessita della strumentazione idonea (scansioni laser) che non è prevista per l'incarico dell'esperto. Oltretutto la soffitta è occupata da mobilio e materiale che non permette una corretta misurazione.



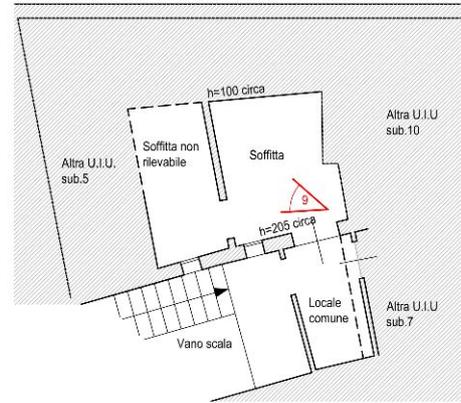
Fotografie – coni visuali

Piano Secondo

1 da piano terra

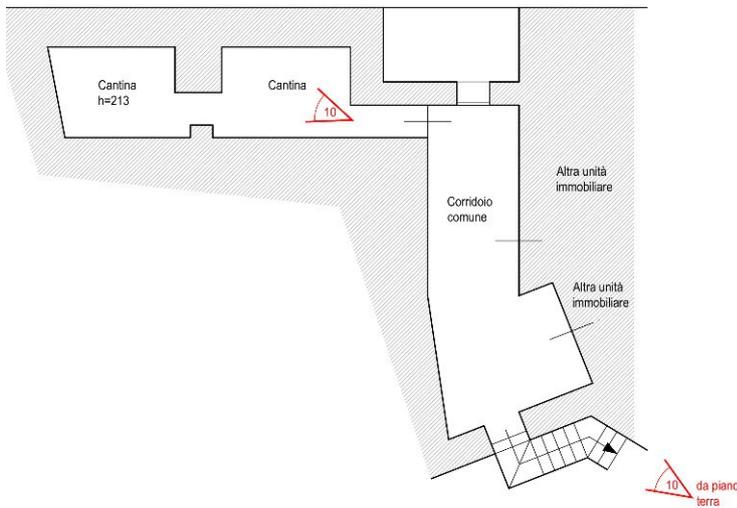


Sottotetto



Piano interrato

3 da piano terra



Fotografia 1 – dal ponte di Contrà Ponte San Paolo



Fotografia 2 – Ingresso condominiale da Contrà Ponte San Paolo



Fotografia 3 – ingresso vano scala da cavedio interno



Fotografia 4



Fotografia 5



Fotografia 6



Fotografia 7



Fotografia 8



Fotografia 9



Fotografia 10 – scala interrato (vedi indicazione foto 3)



Fotografia 11 – cantina



Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 94mq al lordo dei muri (SEL), con accessori indiretti (soffitta e cantina) di 26mq circa,. La superficie commerciale del bene è di 107mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	94	1,00	94,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	26	0,50	13,00
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	0	0,33	0,00
giardini	0	0,10	0,00
autorimesse	0	0,50	0,00
Superficie comm.le			107,00



QUESITO N.3

Identificazione catastale del bene pignorato

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in **Comune di Vicenza**

Catasto Fabbricati:

foglio 7

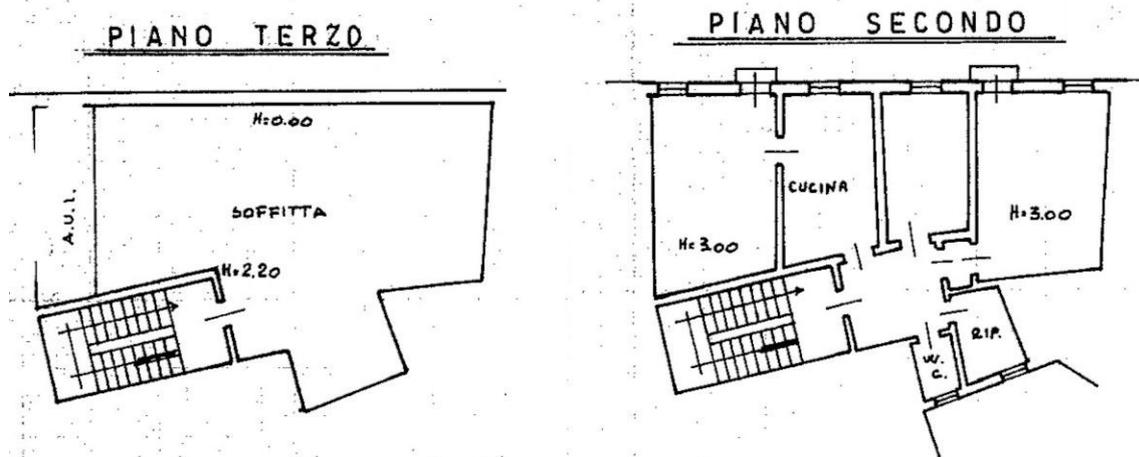
mapp. 344 sub. 4 (abitazione)

NCEU: gli attuali identificativi catastali derivano dalla variazione del 03/11/1992 in atti dal 04/12/1999 n. 8037/1992 nella quale veniva soppresso il sub. 3 (esistente dall'impianto meccanografico del 1987) per costituire il sub.4. La planimetrie attuali risultano datate 20/10/1992. È stata fatta richiesta di accesso alle planimetrie antecedenti a tale data ma il fascicolo non risulta reperibile.

CT: il mappale 344 risulta ente urbano di 130mq dall'impianto meccanografico del 1975.

Sulla base dell'atto notarile di acquisto rep. 6038 racc. 964 del 22/02/1985 notaio Paolo Dianese trascritto il 25/03/1985 ai nn. 3267/2478 gli attuali intestatari acquistavano **"appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo e cantina nel sotterraneo il tutto sito in Vicenza, via S. Paolo 14 detti beni così descritti in catasto: in Comune di Vicenza sez.A foglio 7 mapp. 344 sub.3 p.2° e 3° cat. A4 cl.6 vani 5 (...)"**.

Estratto planimetrie catastali

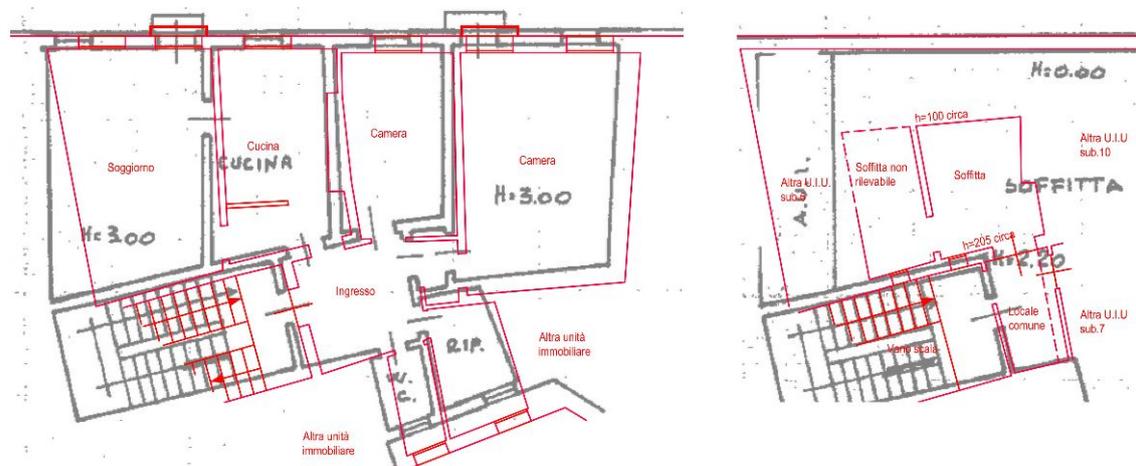


Nella planimetria catastale agli atti relativa al sub.4 (derivante dal sub.3) si evidenzia che non viene rappresentata la cantina descritta in atto e che la soffitta al piano terzo sembrerebbe insistere su tutto il piano sottostante. Nel corso dei rilievi sul posto si è rilevato uno stato dei luoghi diverso. La soffitta non risulta così come rappresentata, ma suddivisa in più unità immobiliari; esiste anche il piano interrato (vedi punto 2).

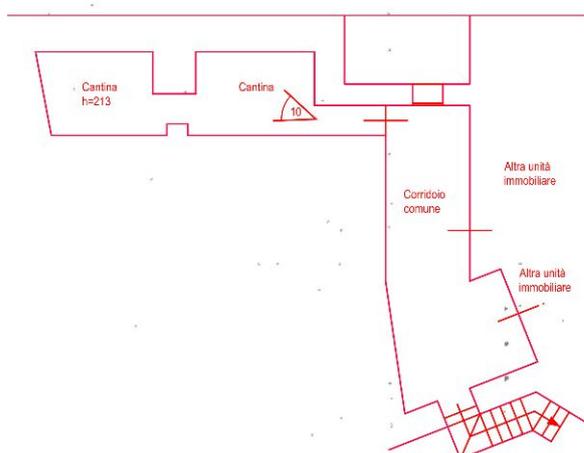
Pertanto **le planimetrie non risultano conformi allo stato dei luoghi**. Si stima una spesa di circa 900€ compresi i diritti catastali per l'aggiornamento catastale.



Sovrapposizione tra planimetria del catasto e rilievo (in rosso)



Piano interrato



QUESITO N.4

Predisposizione di scheda sintetica

Lotti per la vendita: lotto unico

Il lotto è costituito dalla nuda proprietà di un appartamento al secondo piano con cantina al piano interrato e soffitta all'interno di un condominio sito in Contrà Ponte San Paolo n.14 in centro a Vicenza. L'intero complesso risulta di antica origine e l'appartamento con soffitta è in insufficiente stato conservativo; il piano interrato è in pessimo stato conservativo. L'appartamento al piano secondo è raggiungibile dal vano scala promiscuo ed è costituito da un ingresso, due camere di cui una matrimoniale, una cucina, un soggiorno, due servizi igienici. La soffitta, sempre raggiungibile dalla scala promiscua, è costituita da due stanze di altezze molto ridotte. Il piano interrato è raggiungibile attraverso una scala esterna dal cavedio; I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati nel Catasto Urbano di Vicenza, foglio 7 mapp. 344 sub.4. Sviluppano una superficie commerciale di circa 107mq. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e dal punto di vista edilizio-urbanistico non risulta possibile esprimere un giudizio di conformità. Si stima una spesa di circa 900€ per la pratica di aggiornamento catastale. PREZZO BASE 117.000,00€



QUESITO N.5

Ricostruzione atti provenienza

Titolo di acquisto del debitore:

Compravendita del 22/02/1985 rep. 6038 racc. 964 Paolo Dianese trascritto il 25/03/1985 ai nn. 3267/2478 nella quale la signora _____ per l'usufrutto e _____ per la nuda proprietà acquistavano da _____ il bene catastalmente censito a Vicenza, foglio A7 mapp. 344 sub.3. Il bene veniva così descritto nell'atto: **“appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo e cantina nel sotterraneo il tutto sito in Vicenza, via S. Paolo 14 detti beni così descritti in catasto: in Comune di Vicenza sez.A foglio 7 mapp. 344 sub.3 p.2° e 3° cat. A4 cl.6 vani 5 (...)”**. Sono stati richiesti gli allegati all'atto (in particolare le planimetrie) ma non risultano presenti

Dal 22/02/1985 alla data odierna in nuda proprietà al debitore ed in usufrutto a _____ per la compravendita sopra descritta.

Dal 13/03/1984 al 22/02/1985: in proprietà a _____ per compravendita del 13/03/1984 rep. 38271 del notaio Giuseppe Todescan trascritta il 03/04/1984 ai nn. 4734/3899 contro _____
Il bene veniva così descritto nell'atto: **“appartamento al piano secondo con soffitta al piano terzo e cantina nel sotterraneo il tutto sito in Vicenza, via S. Paolo 14 detti beni così descritti in catasto: in Comune di Vicenza sez.A foglio 7 mapp. 344 sub.3 p.2° e 3° cat. A4 cl.6 vani 5 (...)”**. Sono stati richiesti gli allegati all'atto (in particolare le planimetrie) ma non risultano presenti.

Dal 27/01/1951 al 13/03/1984: in proprietà a _____ per compravendita rep. 5858 del notaio Cibeles trascritto il 12/02/1951 ai nn. 700/635.

In questo atto _____ vendette:

- a _____ l'unità immobiliare censita al foglio A7 mappale 344 I° (primo) così descritta: “tutto il piano terreno di vani 3, il locale a Nord-Ovest del sottoterra ed il locale di Levante (Est) del III° piano (soffitta).
- a _____ l'unità immobiliare censita al foglio A7 mappale 344 II° (secondo) così descritta: “tutto il primo piano di vani 3, il locale a Nord-Est del sottoterra ed il locale a Nord del III° piano (soffitta). Di questa unità è stata reperita la planimetria del 24/06/1954 prot. 2466 riportante la ditta _____ che rappresentava l'unità al piano primo e la porzione di soffitta (Nord), ma non rappresentava il piano interrato. Le successive planimetrie (sub.8 soppressa, e sub.9 attuale) rappresentano nel complesso l'unità, compreso l'interrato.
- A _____ l'unità immobiliare censita al foglio A7 mappale 344 III° (terzo) così descritta: “tutto il piano secondo di vani 3, il locale Sud-Est del sottoterra ed il locale a Ponente (Ovest) della soffitta (III° piano)

Veniva altresì descritto che la scala di accesso restava di uso promiscuo.

Tale atto è stato richiesto 2 volte in Conservatoria con annullamento della richiesta da parte dell'ufficio a causa dell'illeggibilità del titolo. Il titolo è stato ispezionato presso la conservatoria per ottenere le informazioni sopra riportate, che viste le planimetrie agli atti, risultavano determinanti al fine della verifica della consistenza dell'immobile oggetto di procedura.

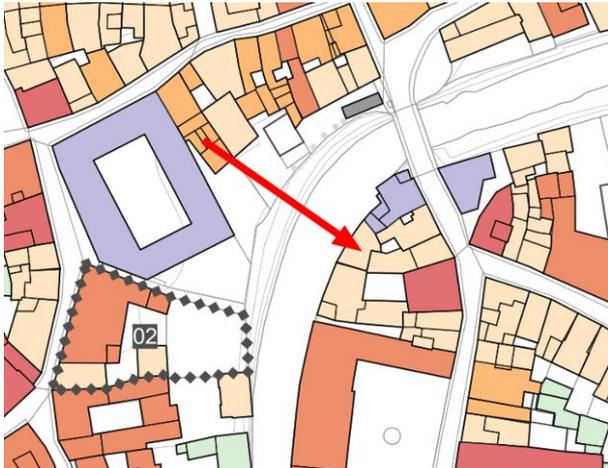
QUESITO N.6

Regolarità edilizia e urbanistica

Lo stabile è collocato nel Centro Storico di Vicenza in zona territoriale omogenea A1. L'estratto sotto riportato indica la classificazione dell'edificio (categoria A.4) ed il grado d'intervento ammesso (vedi NTO “la città storica” artt. Dal 62 all'88);



Estratto Piano Interventi per la città storica



Sulla base della nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali eventuali interventi dovranno essere sottoposto ad Autorizzazione Paesaggistica. Il terreno ricade nella classe di pericolosità idraulica moderata (P1) e rischio idraulico medio (R2)

È stata fatta richiesta di accesso agli atti in Comune di Vicenza per la verifica sulla conformità urbanistica. Essendo un fabbricato molto vecchio la ricerca è stata effettuata anche nell'archivio storico. L'unica pratica reperita è l'autorizzazione 16940 P.G. 25862 U.T. del 07/01/1982 per lavori di manutenzione ordinaria. L'istanza infatti prevedeva la sostituzione di piastrelle, sistemazione dei bagni, riparazione di infissi, esecuzione di impianto di riscaldamento autonomo e tinte interne.

Tale titolo non ha alcuna tavola grafica allegata.

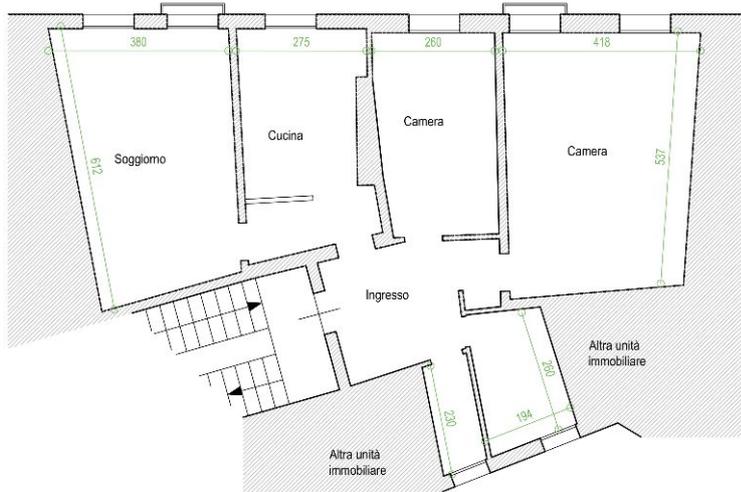
Dalla verifica della mappa d'impianto si rileva che lo stabile risulta esistente da prima degli inizi del '900 e pertanto antecedentemente alla normativa sull'edificazione (il regolamento d'igiene di Vicenza è del 1930). Vi è oltretutto un atto notarile del 1951 dove viene descritta una consistenza del condominio simile a quella attuale (tre piani fuori terra con una soffitta ed un piano interrato); dal sopralluogo, per quanto visibile, non si rilevano segni di interventi eseguiti recentemente.

Tutto ciò premesso, non si ha la possibilità di esprimere un giudizio sulla conformità edilizia degli immobili; l'unico documento che riporta una rappresentazione grafica dell'unità immobiliare in oggetto, per quanto non completa, è la planimetria catastale, dalla quale si rileva una distribuzione interna della parte abitativa al piano secondo molto simile a quella che si può rilevare allo stato attuale. Nella planimetria, però, non viene rappresentato il piano interrato (vista la tecnologia costruttiva si presume che sia invariato dalla sua origine) e non viene rappresentata correttamente la soffitta, che già al tempo dell'atto del 1951 risulta frazionata in più locali.

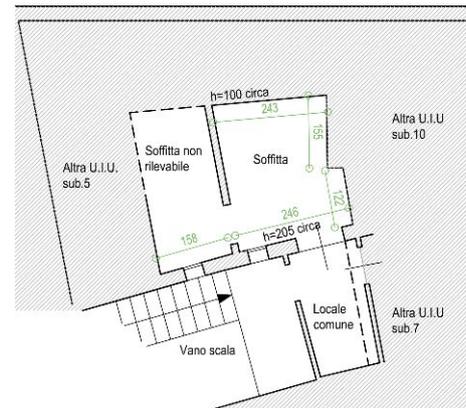


Rilievo

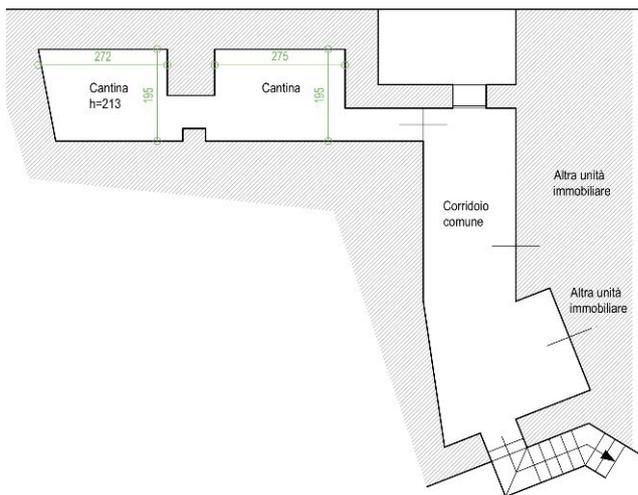
Piano Secondo



Sottotetto



Piano interrato



QUESITO N.7

Stato di possesso e occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

QUESITO N.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Procedure esecutive: Esecuzione imm.re 315/2023 (originante la presente procedura espropriativa)

Procedimenti giudiziari: ---

Sequestri penali: ---



Pertinenze: ---
Usufrutto, uso, abitazione: ---
Assegnazione casa coniugale: ---
Servitù: ---
Convenzioni edilizie: ---
Vincoli storico-artistici: ---
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: ---
Prelazione agraria: ---
Regolamenti condominiali: ---
Altri vincoli o oneri: ---
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: ---

- **ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2014** - Registro Particolare 702 Registro Generale 5120 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 25181/11140 del 27/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 03/06/2014** - Registro Particolare 1205 Registro Generale 8646 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3737/2014 del 14/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **TRASCRIZIONE del 15/06/2017** - Registro Particolare 8265 Registro Generale 11779 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6071/2017 del 05/05/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **ISCRIZIONE del 12/06/2023** - Registro Particolare 1758 Registro Generale 13063 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1916 del 11/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **TRASCRIZIONE del 14/09/2023** - Registro Particolare 14848 Registro Generale 20309 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4014 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Le spese di gestione, spese straordinarie e spese condominiali vengono trattate in risposta al quesito 11.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ---

SEZIONE A:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- pratica catastale

SEZIONE B:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- **ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2014** - Registro Particolare 702 Registro Generale 5120 Pubblico ufficiale CAMARDELLA GIANCARLO Repertorio 25181/11140 del 27/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- **ISCRIZIONE del 03/06/2014** - Registro Particolare 1205 Registro Generale 8646 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3737/2014 del 14/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **TRASCRIZIONE del 15/06/2017** - Registro Particolare 8265 Registro Generale 11779 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6071/2017 del 05/05/2017 ATTO ESECUTIVO O



CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **ISCRIZIONE del 12/06/2023** - Registro Particolare 1758 Registro Generale 13063 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1916 del 11/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **TRASCRIZIONE del 14/09/2023** - Registro Particolare 14848 Registro Generale 20309 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4014 del 25/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.9

Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale

Non risulta che attualmente i cespiti in oggetto ricadano su suolo demaniale;

QUESITO N.10

Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non risulta che i cespiti in oggetto siano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N.11

Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte di un condominio di tre appartamenti oltre accessori ma non vi è un amministratore condominiale. Il proprietario dell'unità al piano terra (che non fa parte della procedura) ha informato che le spese condominiali riguardano esclusivamente l'energia elettrica delle scale promiscue e la pulizia delle stesse. L'impianto elettrico delle scale è collegato al contatore dell'unità al piano terra e periodicamente viene richiesto un rimborso spese suddiviso tra i condomini.

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: sconosciute
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: sconosciute
4. Procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: nessuno.

QUESITO N.12

Valutazione e stima dei beni

Premessa:

Il diritto reale pignorato è la nuda proprietà. Il calcolo del valore della nuda proprietà può essere eseguito anticipando al momento della stima il valore di mercato e sottraendo le spese che rimangono a carico del nudo proprietario. Il valore di usufrutto è pari all'accumulazione al momento della stima dei redditi netti che l'usufruttuario può ottenere per la durata residua del diritto. La somma dei due valori, così calcolata non dà il valore della piena proprietà. Per esigenze di stima, dato il valore dell'usufrutto risulterà esiguo, si calcolerà il valore della nuda proprietà come differenza tra il valore della piena proprietà e il valore dell'usufrutto.

Calcolo del valore della piena proprietà

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione dei metodi e procedure di valutazione



che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto nel libero mercato. I metodi più comuni comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), il metodo della capitalizzazione finanziaria (Income Approach) ed il metodo dei costi (Cost Approach)

Metodo di valutazione:

Per la valutazione è stata eseguita un'indagine di mercato condotta tramite consultazione delle banche dati disponibili, ovvero dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, del Borsino imm.re della CCIAA di Vicenza, della banca dati "BIW" istituita grazie alla collaborazione tra esperti del Tribunale di Vicenza; ci si può anche avvalere della collaborazione di agenzie immobiliari, di notai e di tecnici liberi professionisti che operano nella zona.

Dalla ricerca nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, della Conservatoria e della banca dati sono stati reperiti dei comparabili recenti, ovvero delle compravendite di immobili che fanno parte del segmento di mercato al quale appartiene l'immobile oggetto di stima.

Delle compravendite reperite si è ritenuto di utilizzare tre atti come comparabili, ovvero quelli i cui immobili risultavano più simili a quello oggetto di stima.

Comparabili



	Soggetto	Compar. E	Compar. F	Compar. H
descrizione	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
compravendite	18/09/86	26/02/24	27/06/23	27/01/23
		notaio Francesca Bonvicini rep. 25853/14260	notaio Tommaso De Negri rep. 17845/14412	notaio Giuseppe Muraro rep. 84652/25436
destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
localizzazione	Via P. Bembo	Contrà Busa S. Michele	Contrà Busa S. Michele	Contrà Mure S. Michele
tipologia imm.re	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
tipologia edilizia	condominio	condominio	condominio	condominio
epoca costruttiva (ristr)	Ante '67 ristr. 1981	Ante '67 ristr. 2009	Ante '67 ristr. 1995	Ante '67 ristr. 2014
manutenzione	insufficiente	discreto	sufficiente	buono
classe energetica	F	C	G	D
superf. comm.le escluso box (mq)	107,00	84,99	84,99	52,00

Analisi del segmento di mercato (indici e rapporti mercantili)

Calcolo del saggio di variazione annuale dei prezzi:

si è calcolato il saggio di svalutazione (o rivalutazione) sulla base dei dati statistici medi rilevati dalla banca dati del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza relativi al periodo più recente (pubblicazioni del 2022 e del 2023) per il comune dove sono siti gli immobili per l'aggiornamento dei prezzi alla data della valutazione.

Rapporti mercantili ed indici utilizzati nella valutazione:

Le superfici vengono calcolate al lordo dei muri (SEL) per ciascun immobile, tenendo conto dei vani principali (dati rilevati da planimetria e visura catastale), accessori diretti ed indiretti, portici, balconi e terrazzi e corti esclusive (dati rilevati da planimetria catastale). Si sono utilizzati per il calcolo i rapporti mercantili (coefficienti di riduzione) del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza sotto riportati. La valutazione richiede la verifica dell'esistenza di fattori che possono influire sul valore dell'immobile quali:

- la presenza o meno di servizi igienici aggiuntivi (stimando le spese di realizzo di tali servizi),
- dello stato di manutenzione/conservazione degli immobili in base alla loro epoca costruttiva rilevata all'interno degli atti notarili (titoli edilizi, agibilità); nel caso specifico si nota che tutti gli immobili hanno epoche di costruzione vicine tra loro, ma si rilevano classi energetiche diverse; viene stimato pertanto il costo per passare alla successiva classe energetica;
- la presenza di caratteristiche qualitative che distinguono gli immobili l'uno dall'altro (posizione, contesto ecc.). Nel caso in questione gli immobili è stata considerata la presenza o meno dell'ascensore o montacarichi ed il piano. Ne è risultato che l'ascensore/montacarichi influisce molto sul prezzo, mentre, per gli appartamenti che ne sono privi, vi è un deprezzamento man mano che si sale di piano



saggio annuo di svalutazione del prezzo	5,74%	camera commercio
Rapporti mercantili		camera commercio
1 – Vani abitabili	100,00%	
2 – Verande, accessori interrati e soffitte collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	66,00%	
3 – Portici, logge, balconi coperti, accessori interrati e soffitte NON collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	50,00%	
4 – Rapporto mercantile balconi e terrazze (fino al 25% sup.)	33,00%	
5 Corte esclusiva	10,00%	Viene tenuto il valore del 10% per tutti per avere un parametro univoco tra gli immobili
Costo realizzazione bagno	€ 12.000,00	Valori medi
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 48.000,00	Stima
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 0,00	Dato non rinvenuto
Prezzo medio di un box auto	€ 61.750,00	media CCIAA
Posto auto	€ 2.000,00	a corpo
Dati qualitativi (sistema di stima)		
ascensore o montacarichi		è un dato qualitativo e non quantitativo e pertanto da calcolare col sistema di stima. I comparabili pertanto vengono distinti tra immobili con ascensore o montacarichi (1) e immobili privi (0)
Piano		è un dato qualitativo e non quantitativo e pertanto da calcolare col sistema di stima.

Valore di mercato Attribuito

Nella seguente tabella vengono rappresentati i dati dei comparabili e del bene oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristiche	Contratto			Soggetto
	Compar. E	Compar. F	Compar. H	
Prezzo totale €	€ 165.000,00	€ 112.000,00	€ 125.000,00	
Data (mesi)	26/02/24	27/06/23	27/01/23	04/04/24
1 Superficie principale (mq) SEL	84	84	52	94
2 accessori diretti (mq)	0	0	0	0
3 accessori indiretti (mq)	0	0	0	26
4 Balconi e terrazze	3	3	0	0
5 Corte esclusiva	0	0	0	0
Bagni	1	1	1	2
ascensore o montacarichi	0	0	1	0
Piano	1	2	0	2
Stato di manut.	1	0	1	0
Box per auto (numero)	0	0	0	0
Posto auto	0	0	0	0
sup. commerciale escluso box	84,99	84,99	52	107,00

Elaborando i dati reperiti secondo le procedure MCA si calcola pertanto un **valore di mercato della piena proprietà lotto lotto pari a 158.040,38€**



Calcolo del valore dell'usufrutto spettante a

Il valore dell'usufrutto viene calcolato con la seguente formula

$$Vu = Ru \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

Vu = valore del diritto d'usufrutto;

Ru = reddito medio annuo derivante all'usufruttuario per il godimento della cosa, al netto delle spese;

n = anni di durata dell'usufrutto dal momento della stima alla scadenza dell'usufrutto;

r = saggio di attualizzazione.

Necessita ora determinare ogni singolo elemento che compone la formula

Calcolo del reddito medio annuo netto

Il reddito medio annuo viene determinato calcolando i potenziali ricavi e detraendo le spese a carico del superficiario.

Redditi

Trattandosi di immobile che è già risultato locato, si è proceduto a valutarne la congruità. Su una ricerca in rete è stato visto che le offerte si aggirano tra i 10,00€/mq ed i 13,00€/mq al mese, mentre il bene in questione ha percepito un affitto di circa 4,78€/mq al mese. Il bene in questione non ha ricevuto interventi manutentivi da diverso tempo e si presenta in uno stato di conservazione insufficiente. Dalla banca dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari di Vicenza dell'Agenzia delle Entrate si rileva che le abitazioni di tipo economico in stato di conservazione ottimo possono ottenere un reddito mensile che va da 8,5€/mq a 11,5€/mq, mentre quelle in stato di conservazione normale hanno un reddito mensile tra i 6,5€/mq e 9,5€/mq, mentre non vengono riportati i dati per lo stato scadente.

Visto lo stato dell'immobile si ritiene che il valore atteso possa aggirarsi attorno ai 6€/mq; Si verifica pertanto che il canone percepito risultava congruo (non inferiore ad 1/3) ma non in linea con i valori di mercato, che pertanto prevederebbero un valore di circa 560€ al mese e quindi 6720€ annui

Banca dati quotazioni immobiliari Geopoi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2450	3500	L	9,8	14	L
Abitazioni civili	Normale	1500	2100	L	5,9	9	L
Abitazioni civili	Scadente	740	950	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2000	L	8,5	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1400	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	420	680	L			



si calcola il reddito netto partendo da questo dato e successivamente sottraendo le spese che in a carico del superficciario.

Spese

Riguardo le spese, dovranno essere considerate solo le spese che incombono sull'usufruttuario, e non le spese che in genere riguardano l'intera proprietà. In genere, per quel che riguarda l'usufrutto, nel calcolo le quote di ammortamento e assicurazione non dovrebbero essere considerate, essendo a carico del nudo proprietario;

Affitto mensile	Affitto annuale
560	
Totale annuo	€ 6.720,00

Riguardo i tributi è stata considerata per l'IRPEF l'aliquota minima con cedolare secca (20%), l'imposta di registro (2%), e l'IMU calcolata con le tariffe del Comune di Vicenza (10%)

SPESE USUFRUTTO	Valori	
Quote (locatario)	0,00%	€ 0,00
Tributi	32,00%	€ 2.150,40
Sf/In	1,00%	€ 67,20
Amministr.az.	4,00%	€ 268,80
Interessi	1,50%	€ 100,80
Totale annuo	38,50%	€ 2.587,20

Reddito usufruttuario netto annuo	Prezzo
Reddito lordo	€ 6.720,00
Spese usufrutto	€ 2.587,20
Ru	€ 4.132,80

Reddito netto annuo per mq		
Reddito annuo	sup.	Reddito netto a mq
€ 4.132,80	94,00	€ 43,97

Il tasso netto medio di redditività di beni appartenenti al segmento di mercato dei beni oggetto di stima viene calcolato dividendo il reddito netto annuo per unità di superficie per il valore medio a mq.

Calcolo saggio di capitalizzazione netto dell'usufruttuario	
Reddito netto a mq	€ 43,97
Valore MCA a mq	€ 1.477,02
Saggio	2,98%

Sulla base delle tabelle ISTAT di mortalità si ricava il dato statistico di vita residua di una persona di sesso femminile residente a Brescia di 88 anni; ne risulta che ha un'aspettativa di vita di altri 5,2anni.

I.Stat | il tuo accesso diretto alla statistica italiana

Clicca qui per il login | FAQ e Contatti | Manuale utente | Ho English | Italiano

Per incasso

Tavole di mortalità - Singole età

Personalizza | Esporta | La tua interrogazione

Seleziona periodo	Funzioni biometriche	2023					
		sopravvivenzi - fx	decessi - dx	probabilità di morte (per 1.000) - qx	anni vissuti - Lx	probabilità prospettiva di sopravvivenza - Px	spasanza di vita - ex
Età e classi di età							
85 anni	(H)	53.951 (H)	3.882 (H)	72.00193 (H)	51.910 (H)	0.9226727 (H)	6.696
86 anni	(H)	49.969 (H)	4.148 (H)	82.86909 (H)	47.896 (H)	0.9108689 (H)	6.177
87 anni	(H)	45.923 (H)	4.382 (H)	95.63382 (H)	43.632 (H)	0.8978206 (H)	5.691
88 anni	(H)	41.441 (H)	4.526 (H)	109.20646 (H)	39.178 (H)	0.8834387 (H)	5.238
89 anni	(H)	38.915 (H)	4.668 (H)	124.81779 (H)	34.611 (H)	0.8688145 (H)	4.82



Il valore dell'usufrutto spettante a
sarà:

calcolato con la formula espressa precedentemente

Valore diritto di usufrutto	
Ru = reddito netto	€ 4.132,80
n = anni durata usufrutto	5,2
r = saggio capitalizzazione	2,98%
q = 1+r	1,0298
q^n -1=	0,1647746433
r^q^n=	0,034671455
Vu=	€ 19.640,96

Si stima pertanto che il valore della nuda proprietà del compendio oggetto di procedura è pari a **138.399,92€** arrotondato a **139.000,00€**

Valori	
Valore MCA piena proprietà	€ 158.040,88
Valore usufrutto	€ 19.640,96
Totale nuda proprietà	€ 138.399,92

Deprezzamenti della stima del valore di nuda proprietà

Deprezzamenti di stima		
Valore mercato	nuda proprietà	€ 138.399,92
cessioni diritti edificatori		€ 0,00
limitazioni d'uso del bene	usufrutto	€ 0,00
	quota frazionaria proprietà	€ 0,00
	abitazione coniuge	€ 0,00
	altro	€ 0,00
Sistemazione irregolarità	catastale	€ 0,00
	urbanistica	-€ 900,00
spese condominiali		€ 0,00
		€ 0,00
		€ 0,00
totale		€ 137.499,92

Valore in caso di vendita forzata

Estratto dal quesito: "Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli



acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara." Tutto ciò considerato si propone al Giudice un abbattimento forfetario del 15%

	mercato	vendita forzata
valori	€ 137.499,92	€ 137.499,92
abbattimento forfetario 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi		-€ 20.624,99
mancati redditi tra data aggiudicazione e disponibilità del bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
Svalutazione prezzi tra data stima e disponibilità bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
deterioramento per scarsa manutenzione fra data stima e disponibilità (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese pulizia e trasloco locali abbandonati (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese legali di sfratto (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Differenze calcolo imposta registro (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
totale		€ 116.874,93
ribasso valore		€ 20.624,99
ribasso in %		15,00%

Pertanto il valore del bene in caso di vendita forzata è di **116.874,93€** arrotondato a **117.000,00€**.

Confronto con trasferimenti pregressi:

L'immobile risulta essere stato oggetto di compravendita il 22/02/1985 al prezzo dichiarato di 53.000.000 Lire.

Rapporto rispetto i Dati delle Aggiudicazioni

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente ai beni in Thiene, si nota quanto segue:

- **aggiudicazioni:** Si riscontra un totale di 743 aggiudicazioni su 743 aste, pertanto una media del 100%
- **esperimenti:** I beni vengono aggiudicati dopo una media di 2,75 esperimenti di vendita
- **Valori:** I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del -37,17 % rispetto il valore di perizia



(pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%)

Tutto ciò premesso, vista l'eterogeneità dei dati forniti, non si ritiene opportuno e corretto indicare dei valori medi.

Giudizio di vendibilità:

In zona vi è un buon mercato di beni appartenenti al segmento al quale appartiene il bene in oggetto; si ritiene che l'appetibilità sia buona.

Finanziamenti:

L'aggiudicatario dovrà tenere conto del prezzo di aggiudicazione, sommato alle imposte calcolate dal Delegato alla vendita, agli oneri a carico dell'acquirente, alla metà dell'onorario del Delegato in merito al trasferimento del bene, agli onorari del notaio per la stipula di eventuale mutuo ed iscrizione in conservatoria dei Registri Immobiliari.

QUESITO N.13

Valutazione della quota.

I debitori hanno acquisito l'intera proprietà dei beni oggetto di procedura.

Giudizio: il bene non si presta ad essere comodamente diviso.

Separazione quota: ---

Divisione totale: ---

Valore quota: ---

QUESITO N.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale di matrimonio.

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

Montecchio Maggiore, lì 09/05/2024



l'esperto geom. Marco Pagani

