



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 184/2023 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 2 di 2



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**
Creditore procedente:
Esecutato:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **17/10/2024**
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Viale S. Agostino 37
Dati Catastali: NCEU, foglio 49, p.IIa 176, sub. 1 (A3), sub. 2 (C6), sub 3 (A/3)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. STEFANO DE CECCHI** – Via L. da Vinci, 43, Cassola
Mail: studio@studiodecocchi.it – tel: 0424-235323 – cell. 3483612463

Custode Giudiziario: **I.V.G. Vicenza** - Via Volto 63, Longare (VI)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953553



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 184/2023, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

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

Esperto stimatore: Geom. Stefano De Cecchi

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Tipologia bene pignorato: appartamenti con autorimessa

Ubicazione: Vicenza, viale S. Agostino 37

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 49, p.lla 176, sub. 1 (A3), sub. 2 (C6), sub 3 (A3)

Metri quadri: appartamenti 247 mq circa, verande 15 mq, terrazze 41 mq, ripostiglio-serra 20 mq, autorimessa 27 mq circa, scoperto pertinenza 230 mq circa

Stato di manutenzione: appena sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: vi sono difformità catastali: costo regolarizzazione € 2.300,00; vi sono difformità urbanistiche: costo regolarizzazione € 10.000,00 circa

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 42): € 180.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 41): comparabile A: 09/05/2024, 85.000 €; comparabile B: 12/04/2022, 130.000,00 €; comparabile C: 19/02/2024, 112.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (44): € 120.000,00 (euro centoventimila/00)

Valore debito: € 138.455,43 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione: occupato in parte dal debitore ed in parte da soggetto terzo

Titolo di occupazione: proprietà / contratto comodato d'uso gratuito

Oneri: oneri catastali: € 2.300,00, oneri urbanistici: € 10.000,00.

APE: Immobili provvisti di Attestato di Prestazione Energetica (classe G)

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: DESCRIZIONE BENI vedasi cap. 3.2; PROBLEMATICA URBANISTICA vedasi cap. 7.2 - 7.3;

Lotti: 2 di 2

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandate all'Esperto Stimatore:

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 e 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 edilizi 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 comportante 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 relative 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 immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
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	17
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	19
4.1	Possesso	19
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	19
5.	ASPETTI CATASTALI.....	19
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	19
5.2	Intestatari catastali storici	21
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	22
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	23
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	30
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	30
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	31
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	31
7.2	Abusi/difformità riscontrati	32
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	35
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	38
8.1	Oneri e vincoli	38
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	39
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	40
9.	SUOLO DEMANIALE.....	41
10.	USO CIVICO O LIVELLO	41
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	41



11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	41
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	41
12.1	Metodo di valutazione.....	41
12.2	Stima del valore di mercato	42
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	44
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	46
12.5	Giudizio di vendibilità'	46
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	47
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	47
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	47
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	47
15.	LOTTI.....	48
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	48
17.	ELENCO ALLEGATI.....	49



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa MARIALUISA NITTI, del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 184/2023 promossa da _____ contro _____

Dopo essere stato nominato il giorno 10.10.2023 e aver prestato giuramento di rito il giorno 20.10.2023, veniva a conoscenza del seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali in data 17.11.2023, il Comune di Vicenza in data 13.06-12.08.2024, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare in data 28.04.2024; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso all'esecutato che il giorno 15.12.2023 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili ed infine, dopo proroga concessa, depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 09.09.2024 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 17.10.2024.

I quesiti che seguono, a cui viene data puntuale risposta, sono quelli contenuti nel disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza.

Formazione lotti di vendita

Vista l'entità dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 2 lotti di vendita così formati:



LOTTO N. 1 DI 2:

Appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra il tutto in via Milano 35/C nel Comune di Creazzo, distinti catastalmente al foglio 10, particella 469 sub 7 e sub 1 (per la quota di 1/1 in piena proprietà).

LOTTO N. 2 DI 2:

Edificio composto da due appartamenti (piani terra-primo e secondo) con autorimessa al piano terra e scoperto di pertinenza il tutto in viale Sant'Agostino 37 nel Comune di Vicenza, distinto catastalmente al foglio 49, particella 176 sub 1, sub 2 e sub 3 (per la quota di 1/1 in piena proprietà).

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 *Descrizione sintetica e ubicazione dei beni*

Le unità immobiliari pignorate si trovano in Comune di Vicenza, viale S. Agostino 37, ai piani terra-primo-secondo (appartamenti) e terra (autorimessa) a circa tre chilometri a sud-ovest dal centro del Comune di Vicenza; risultano inserite in un contesto prettamente residenziale, in una zona densamente popolata e servita da infrastrutture. L'accesso pedonale e carraio avviene da viale S. Agostino.

3.2 *Diritto pignorato e identificazione catastale beni*

Diritto pignorato (da atto di pignoramento)

- Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 in capo a

Identificazione catastale dei beni (da certificato catastale)

Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, Comune di Vicenza, Catasto dei Fabbricati, foglio 49

- Particella 176 sub 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 205 mq, totale escluse aree scoperte 182 mq, rendita € 735,95, viale Sant'Agostino 25, piano T-1;



- Particella 176 sub 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 66,11, viale Sant'Agostino 25, piano T;
- Particella 176 sub 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 76 mq, totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita € 309,87, viale Sant'Agostino 25, piano 2.

Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento				
Debitore				
Titolo	Quota	Diritto	Regime patrimoniale	Nominativo del Coniuge
Sentenza per divisione	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramento	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.Ila	Sub
Sentenza per divisione	17.11.2017	Vicenza	Foglio 49	176	1
				176	2
				176	3
Pignoramento	06.04.2023	Vicenza	Foglio 49	176	1
				176	2
				176	3
Certificato catastale	17.11.2023	Vicenza	Foglio 49	176	1
				176	2
				176	3

Vi è corrispondenza tra il diritto reale pignorato e quello in titolarità in capo all'esecutato.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini N.E.S.O.:

Particella 176: particelle 177-258-198, viale Sant'Agostino, salvi più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di un edificio composto da due appartamenti con autorimessa e scoperto di pertinenza, con accesso pedonale e carraio da viale Sant'Agostino; sviluppa tre piani fuori terra ed è inserito in un lotto di pertinenza recintato di circa mq 361; risulta edificato nel



1949, successivamente ampliato nel 1958 e non risulta essere stato successivamente oggetto di ulteriori interventi edilizi autorizzati.

Gli immobili pignorati sono inseriti in un contesto abitativo densamente popolato e risultano comodi a molti servizi e strutture come pizzerie, ristoranti, centri sportivi, autobus, etc.

L'appartamento (particella 176 sub 1) è composto al piano terra da veranda d'ingresso di circa mq 4, corridoio, soggiorno, cucina, bagno e camera per complessivi circa mq 71,50 a cui si aggiungono un ripostiglio ed una serra per complessivi circa mq 20; al piano primo da disimpegno, w,c, 3 camere e stanza per complessivi circa mq 86 a cui si aggiungono una veranda sul lato ovest e sul lato est per complessivi circa mq 11 ed una terrazza a due livelli sul lato est per circa mq 22,50.

Per accedere al piano primo vi è un vano scala di circa mq 9 collegato al corridoio del piano terra; il vano scala presenta altresì un accesso diretto dal giardino;

L'autorimessa (particella 176 sub 2) presenta forma quadrangolare irregolare e sviluppa una superficie commerciale di circa mq 27.

L'appartamento (particella 176 sub 3) è composto al piano secondo da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, bagno e camera per complessivi circa mq 80 a cui si aggiungono un terrazzo sul lato nord ed uno sul lato sud-est per complessivi circa mq 18,5.

L'accesso avviene dal vano scala prima citato (che ha come detto accesso diretto anche dal giardino) comune tuttavia all'appartamento particella 176 sub 1.

Lo scoperto di pertinenza comune sviluppa una superficie di circa mq 230.

L'altezza netta interna delle unità oggetto della presente relazione è riportata nell'allegato elaborato grafico di rilievo riportato anche di seguito.

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

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento armato intonacato;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti in palladiana, marmo e ceramica al piano terra, in marmette di graniglia al piano primo, manto di guaina bituminosa sulla terrazza, in battuto di cemento nell'autorimessa;
5. serramenti esterni in legno e vetro con balconi esterni in legno e controfinestre in alluminio, ove presenti;
6. porte interne in legno del tipo tamburato;
7. riscaldamento autonomo con caloriferi di tipo lamellare.
8. portoncino d'ingresso in legno;



9. copertura dell'edificio a padiglione con finitura in coppi.

Il fabbricato risulta dotato di impianto elettrico e di riscaldamento autonomi per le due unità mentre gli impianti idrico e fognario sono comuni.

Gli impianti tecnologici, dell'epoca di realizzo e non rispondenti alle vigenti normative, risultano comunque funzionanti per quanto appare.

Non vi sono interventi manutentivi urgenti da eseguire tuttavia le condizioni statiche e di manutenzione dell'immobile risultano appena sufficienti abbisognando di una generale ristrutturazione edilizia.

Stato degli immobili: Appena sufficiente.

Consistenza

La consistenza sarà calcolata considerando la misura della Superficie Commerciale; il calcolo sarà in base al criterio di misurazione della "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento" (allegato N.5.2.6.1 Codice delle Valutazioni Immobiliari);

la "SEL" comprende:

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

La "SEL" non comprende:

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



Superficie Commerciale (S.C.)

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali (allegato N.5.2.5 Codice delle Valutazioni Immobiliari).

Superficie Principale

La superficie principale è la superficie relativa ai locali di maggior importanza componenti l'immobile.

Superficie Secondaria

La superficie secondaria comprende le superfici annesse (balconi, terrazze, ecc) e le superfici collegate (soffitte, cantine, mansarde, ecc).

Superficie Esterna

La superficie esterna comprende le superfici destinate a cortile, spazio condominiale, area esterna, ecc.

Rapporto mercantile

I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per le altre tipologie come ad esempio per le aree esterne valutandole di caso in caso.



Immobile	Descrizione Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale (mq)
particella 176 sub 1	Veranda Terra	4,00	0,50	2,00
	Appartamento Terra	81,00	1,00	81,00
	Ripostigli Terra	20,00	0,40	8,00
	Scoperto di pertinenza	230,00	0,10	23,00
	Appartamento Primo	86,00	1,00	86,00
	Verande Primo	11,00	0,50	5,50
	Terrazza Primo	22,50	0,25	5,63
particella 176 sub 2	Autorimessa Terra	27,00	0,67	18,09
particella 176 sub 3	Appartamento Secondo	80,00	1,00	80,00
	Terrazza Secondo	18,50	0,25	4,63
Totale Superficie Lorda Commerciale (mq)				313,84

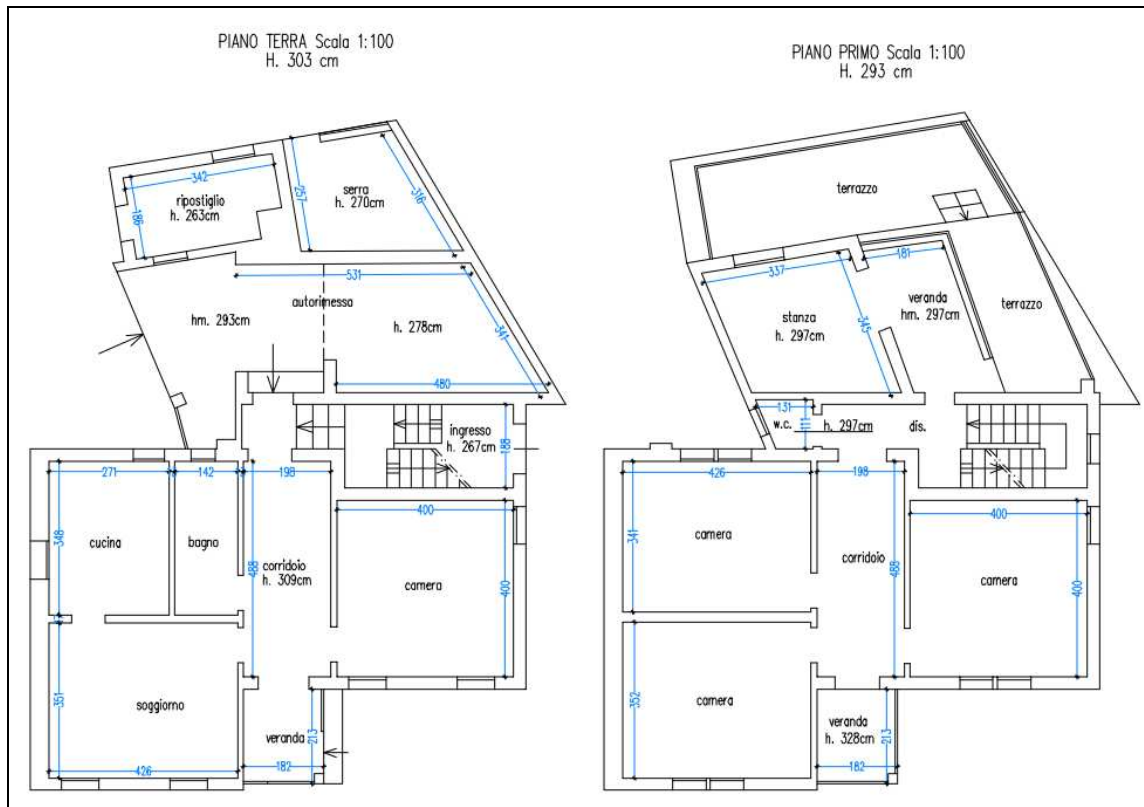


Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



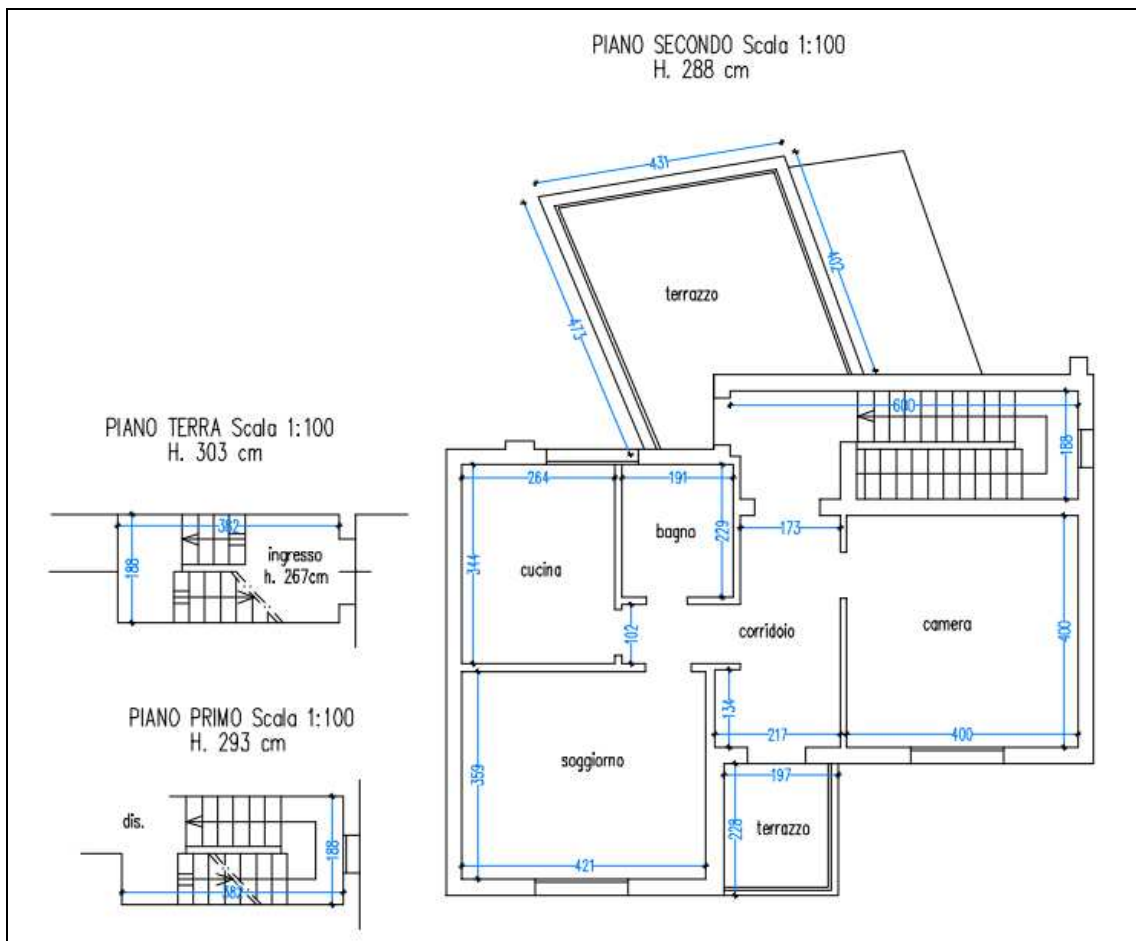


Estratto mappa catastale.



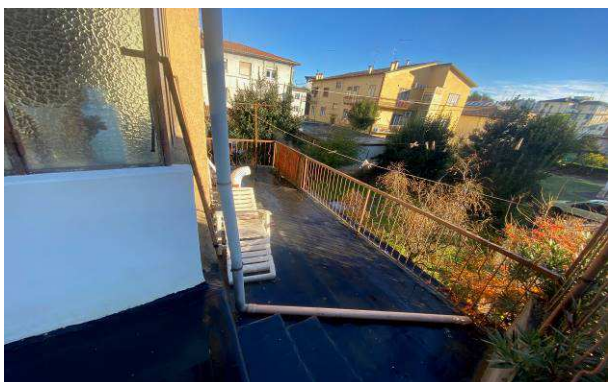
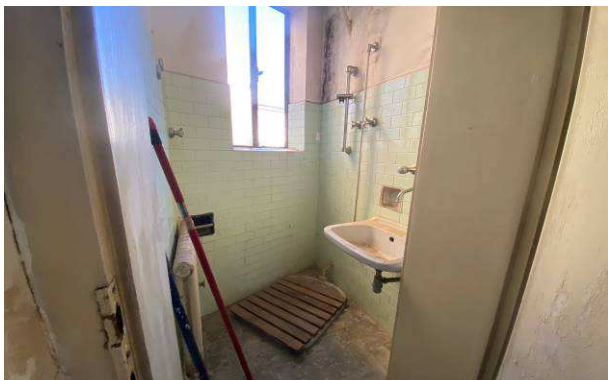
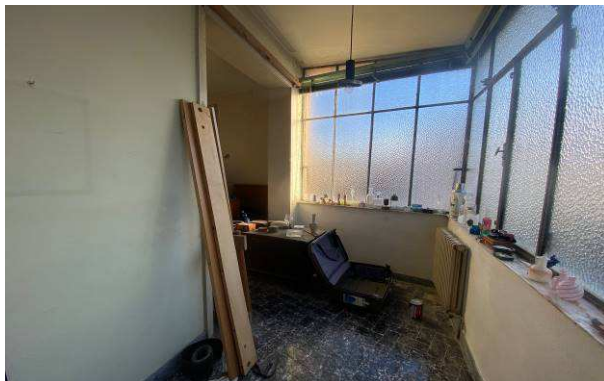
Planimetria immobili piano terra e primo.





Planimetria immobili piano secondo.





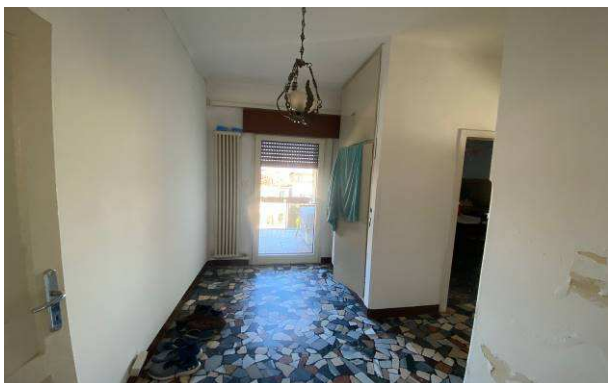
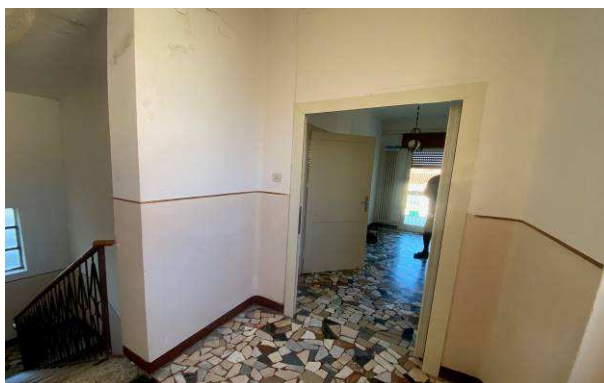












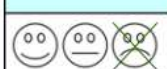



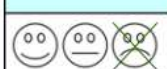

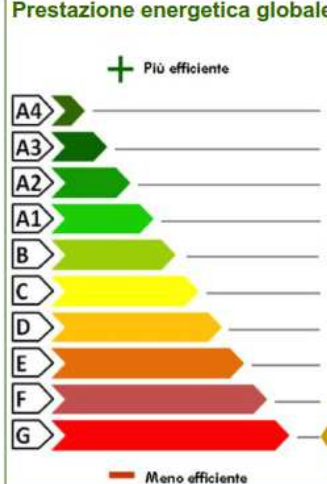


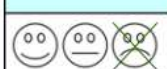





Foto immobili.



3.5 **Certificazione energetica 176 sub 1**


REGIONE DEL VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 105159/2024 VALIDO FINO AL: 09/08/2034									
DATI GENERALI											
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: PR.SEC. 184/2023							
Dati identificativi											
 Regione: Veneto Comune: Vicenza Indirizzo: Viale Sant' Agostino 37 Piano: t-1 Interno: Coordinate GIS: 45,5353 - 11,5237		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1949 Superficie utile riscaldata (m ²): 125,00 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 488,94 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00									
Comune catastale		Vicenza(L840)		Sezione							
				Foglio 49							
				Particella 176							
Subalterni		da	1	a	1						
		da		a							
Altri subalterni											
Servizi energetici presenti											
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale		<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica		<input type="checkbox"/>  Illuminazione							
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose							
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO											
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.											
Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale		Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  A1 (53,37) Se esistenti:  G (324,83)							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE					 <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p>G</p> <p>EP_{gl,nren} 324,83 kWh/m² anno</p>			
INVERNO	ESTATE										
											
											
		Chiave: 49aea09ba6		Pag. 1							
<small>Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82</small>											

Certificazione energetica 176 sub 3



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 105162/2024 VALIDO FINO AL: 09/08/2034



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale
 Non residenziale

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

Oggetto dell'attestato

Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

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

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualficazione energetica
 Altro: PR.ESEC. 184/2023

Dati identificativi

Regione: Veneto
Comune: Vicenza
Indirizzo: Viale Sant'Agostino 37
Piano: 2
Interno:
Coordinate GIS: 45,5353 - 11,5237

Zona climatica: E
Anno di costruzione: 1949
Superficie utile riscaldata (m²): 57,00
Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
Volume lordo riscaldato (m³): 225,04
Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Vicenza(L840)	Sezione	Foglio	49	Particella	176
Subalterni	da 3 a 3	da a	da a	da a	da a	da a
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale
 Ventilazione meccanica
 Illuminazione

Climatizzazione estiva
 Prod. acqua calda sanitaria
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

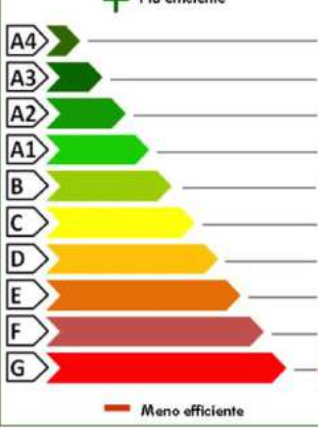
La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente



— Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP_{gl,nren}
325,08
kWh/m²anno

Riferimenti


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

Se nuovi:

A1 (50,14)

Se esistenti:

G (325,08)



Chiave: 62c766649d

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da DE CECCHI STEFANO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 *Possesso*

Gli immobili pignorati risultano in possesso del debitore ed occupati dallo stesso per quanto concerne le particelle 176 sub 1 e 2 mentre risultano occupati da soggetto terzo per quanto riguarda la particella 176 sub 3.

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

L'appartamento ai piani terra e primo con l'autorimessa al piano terra (particelle 176 sub 1 e 2) risultano occupati dal debitore, mentre l'appartamento al piano secondo (particella 176 sub 3) risulta occupato dal sig. _____ in forza di contratto di comodato

d'uso gratuito stipulato in data 14.02.2022 e registrato a Vicenza in data 31.08.2022 al n. 3366, serie 3T con validità fino al 31.12.2023, tacitamente rinnovabile per equal periodo in mancanza di disdetta con lettera raccomandata a/r con preavviso di almeno un mese.

Tale contratto non risulta opponibile alla procedura; date le condizioni dell'immobile si ritiene quantificare l'indennità di occupazione in annui € 3.600,00 pari a mensili € 300,00.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 *Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni*

Si riporta la storia catastale partendo da prima del 29.05.2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 29.05.2023 data di trascrizione del pignoramento.

m.n. 176 sub 1

DAL 01.01.1992 AL 28.02.2013

Catasto Fabbricati, Foglio 49

Particella 176 sub 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita L. 1.425.000, viale Sant'Agostino 25, piano T-1-ST.

(variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario)

DAL 28.02.2013 AL 09.11.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 49

Particella 176 sub 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita € 735,95, viale Sant'Agostino 25, piano T-1.

(variazione del 28.02.2013, pratica n. VI0061525)



DAL 09.11.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 49

Particella 176 sub 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 9,5 vani, superficie catastale totale 205 mq, totale escluse aree scoperte 182 mq, viale Sant'Agostino 25, piano T-1.

(variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

m.n. 176 sub 2

DAL 01.01.1992 AL 29.01.2013

Sezione G, foglio 7

Particella 176 sub 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita € 0,09, viale Sant'Agostino 25, piano T;

(variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario)

DAL 29.01.2013 AL 09.01.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 49

Particella 176 sub 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, rendita € 66,11, viale Sant'Agostino 25, piano T;

(variazione del 29.01.2013, pratica n. VI0032163)

DAL 09.11.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 49

Particella 176 sub 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 66,11, viale Sant'Agostino 25, piano T;

Particella 469 sub 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 33,26, viale Milano, piano T;

(variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

m.n. 176 sub 3

DAL 01.01.1992 AL 28.02.2013

Catasto Fabbricati, Foglio 49

Particella 176 sub 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita L. 600.000, viale Sant'Agostino 25, piano T-1-ST.

(variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario)



DAL 28.02.2013 AL 09.11.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 49

Particella 176 sub 3, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, viale Sant'Agostino 25, piano 2.

(variazione del 28.02.2013, pratica n. VI0061527)

DAL 09.11.2015

Catasto Fabbricati, Foglio 49

Particella 176 sub 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 76 mq, totale escluse aree scoperte 71 mq, viale Sant'Agostino 25, piano 2.

(variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie)

5.2 Intestatari catastali storici

Si riportano gli intestatari catastali storici partendo da prima del 29.05.2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 29.05.2023 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 29.11.1990 AL 19.09.2008

DAL 19.09.2008 AL 07.06.2009

DAL 07.06.2009 AL 17.11.2017

DAL 17.11.2017 AD OGGI

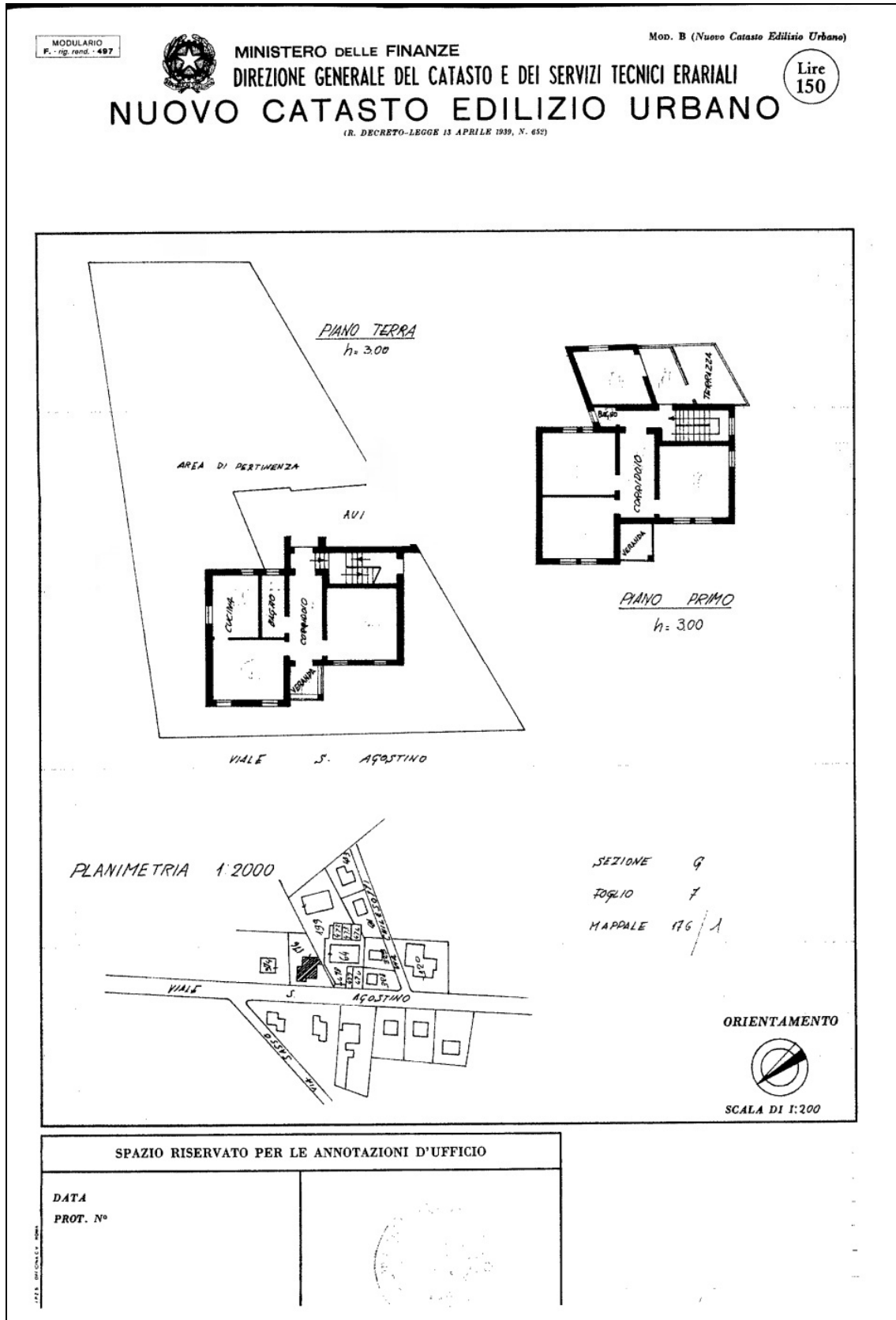


5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Sentenza per divisione	17.11.2017	Vicenza	Foglio 49	176	1
				176	2
				176	3
Pignoramento	06.04.2023	Vicenza	Foglio 49	176	1
				176	2
				176	3
Trascrizione Pignoramento	29.05.2023	Vicenza	Foglio 49	176	1
				176	2
				176	3
Certificato catastale	17.11.2023	Vicenza	Foglio 49	176	1
				176	2
				176	3

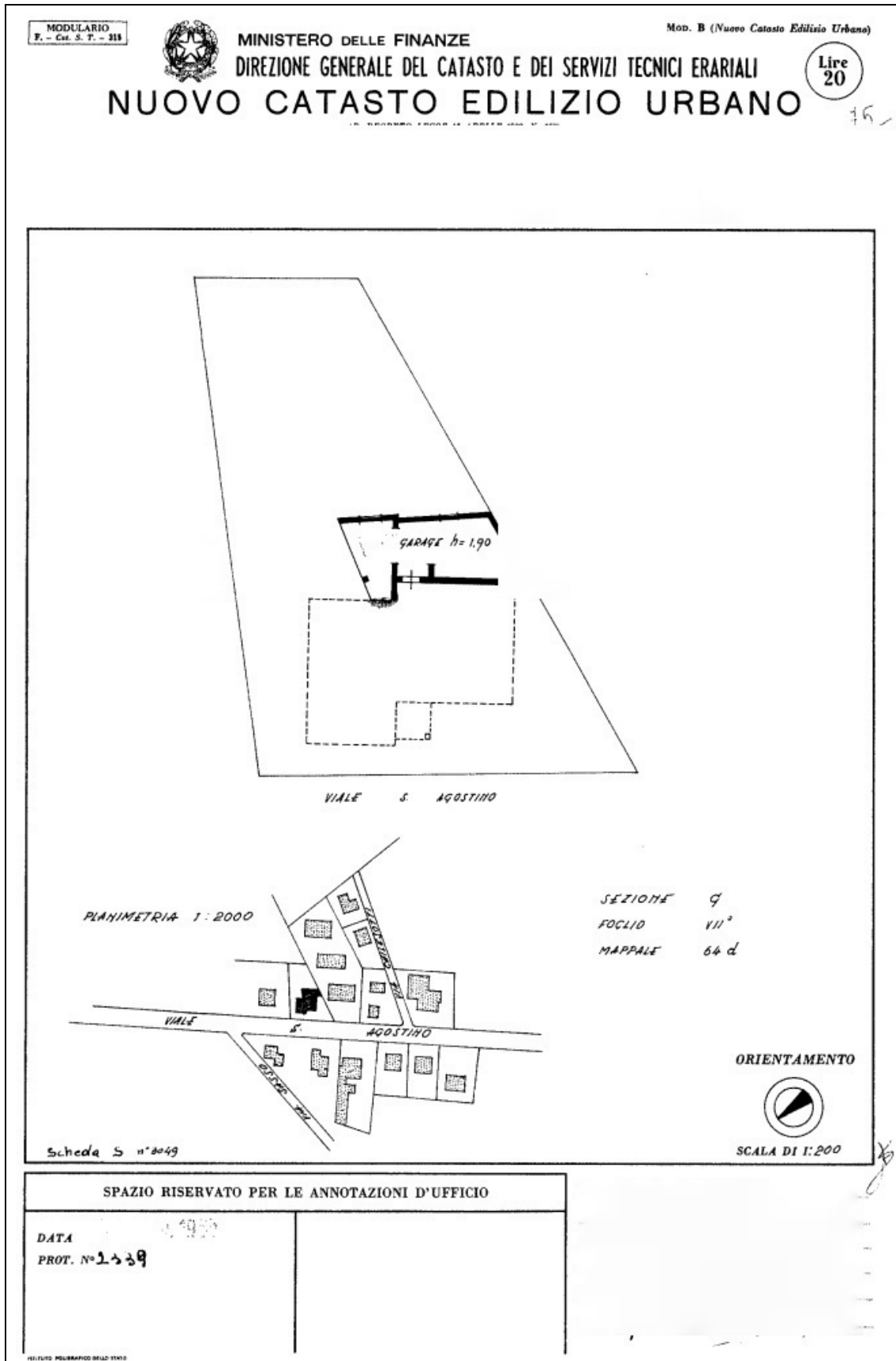


5.4 Giudizio di conformità catastale



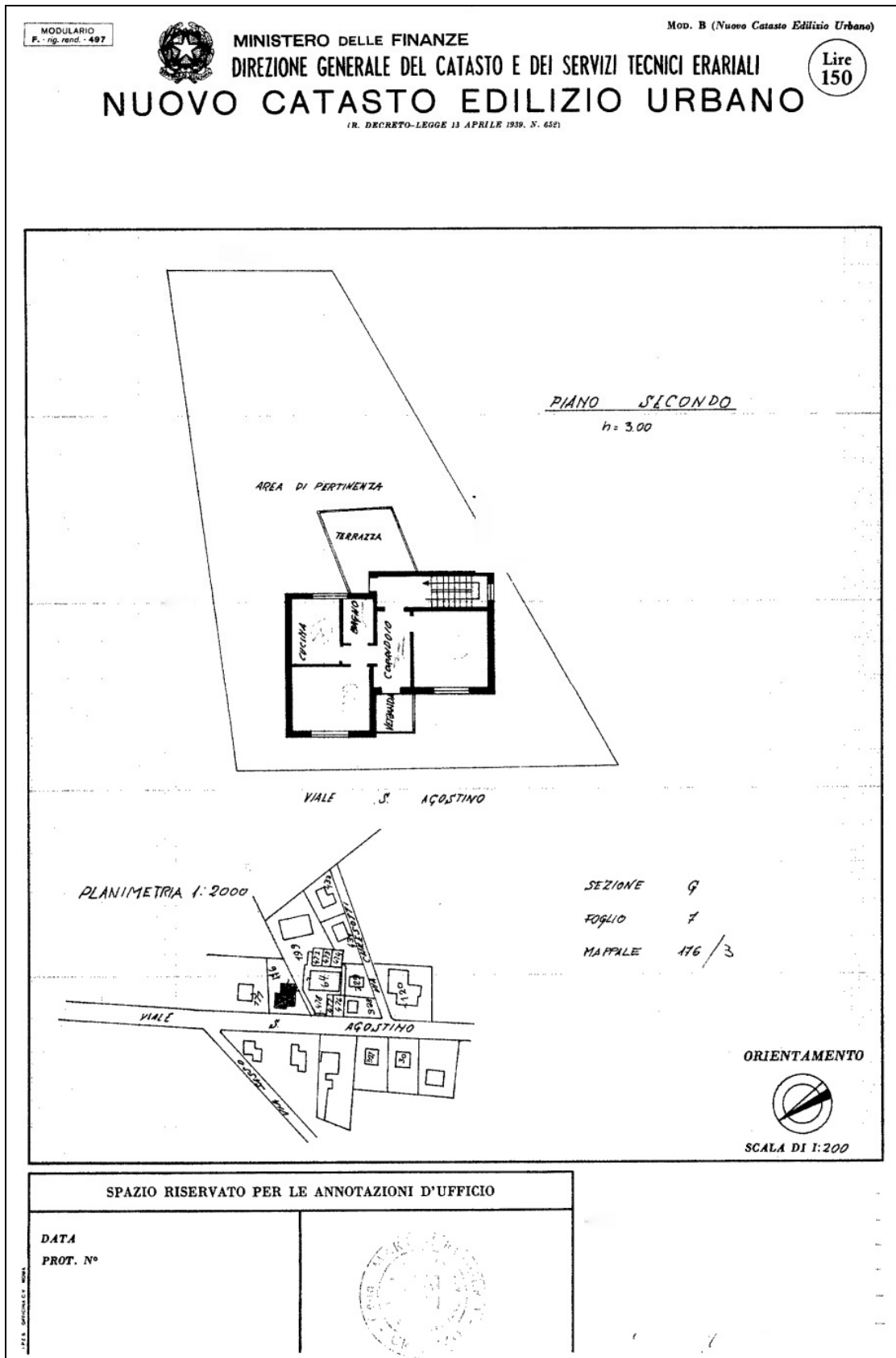
Planimetria catastali dei beni 176 sub 1.





Planimetria catastali dei beni 176 sub 2.





Planimetria catastali dei beni 176 sub 3.





← Sito informativo

Area riservata SISTER



- Visure catastali
- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili
- Nota
- Mappa
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico
- Riepilogo Visure
- Cambia Ufficio
- Passa a Ispezioni

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / [Elaborato planimetrico](#)
Convenzione: **CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00004912015**



Ufficio provinciale di: VICENZA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

Motivazione

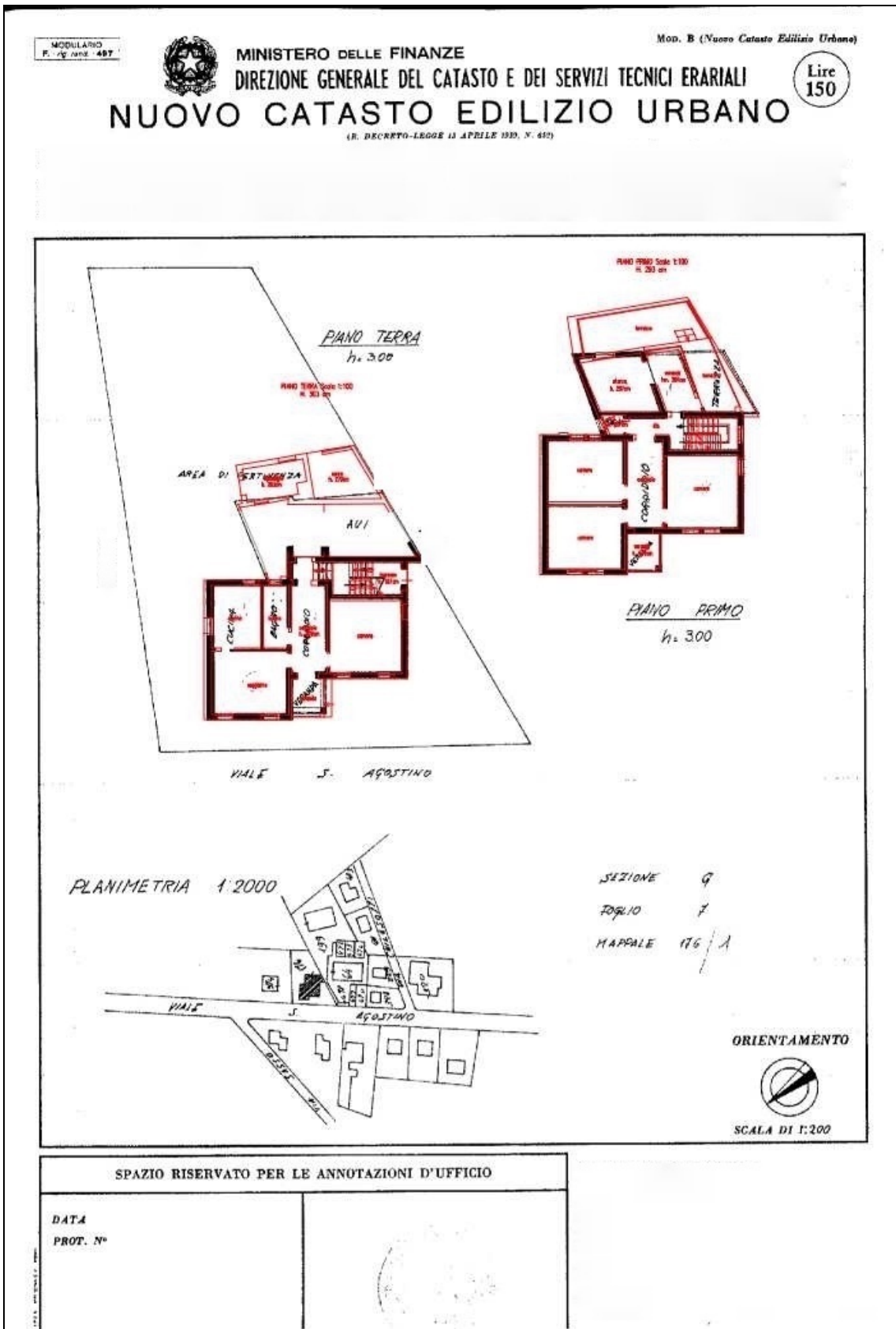
Motivo:

Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Estratto mappa catastale





Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale 176 sub 1



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

75

PIANO URBANO Scale 1:100
h. 215 cm

GARINZI h=1,90

VIALE S. AGOSTINO

PLANIMETRIA 1:2000

SEZIONE 9
FOGLIO VII°
MAPPALE 64 d

VIALE S. AGOSTINO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

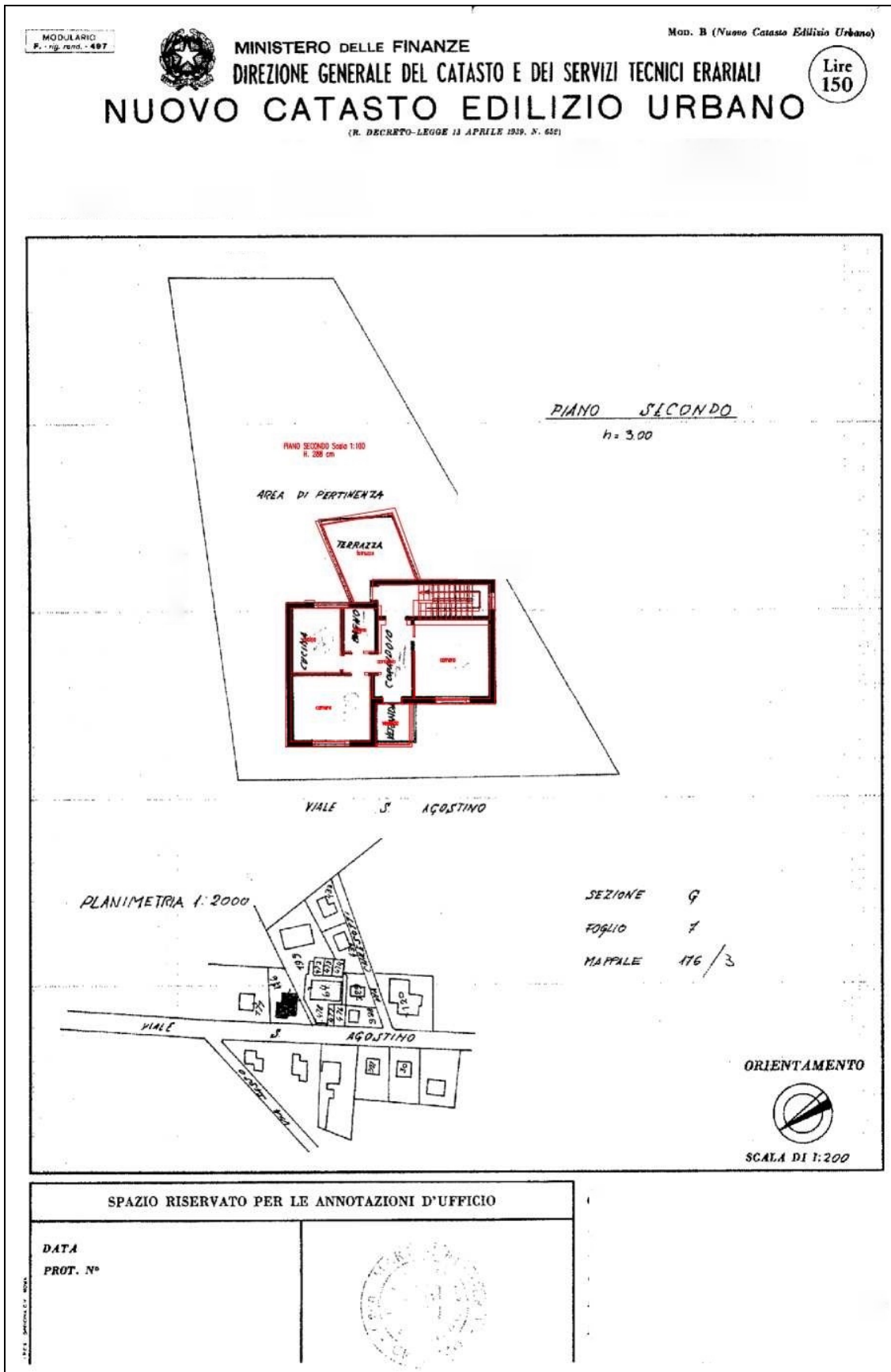
Scheda 5 n° 2049

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 2339

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale 176 sub 2





Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale 176 sub 3



Dalla sovrapposizione tra la scheda catastale (in nero) e lo stato rilevato in sede di sopralluogo (in rosso), risultano esserci le seguenti difformità:

AUTORIMESSA 176 sub 2:

- Aumento dell'altezza utile interna;

APPARTAMENTO 176 sub 1:

- Generali lievi scostamenti di murature e forometrie;
- Mancata rappresentazione di un ripostiglio e di una serra sul lato est;
- Presenza di una finestra al piano terra sul lato sud-ovest;
- Lieve aumento dell'altezza utile interna al piano terra.

APPARTAMENTO sub 3:

- Generali lievi scostamenti di murature e forometrie;
- Lieve scostamento sagoma della terrazza e variazioni alle murature;
- Lieve diminuzione dell'altezza utile interna al piano terra.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminare le difformità riscontrate saranno da redigere n. 1 pratica Pregeo per aggiornamento inserimento in mappa della sagoma dell'edificio previo rilievo con strumentazione elettronica, n. 1 pratica Docfa con rilievo puntuale, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 2.300,00= oltre IVA se dovuta.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 *Elenco proprietari nel ventennio e titoli*

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da prima del 29.05.2003, data anteriore di un ventennio rispetto al 29.05.2023 data di trascrizione del pignoramento.

DAL 29.11.1990 AL 19.09.2008

in forza di
successione in morte di _____, trascritta a Vicenza (VI)
in data 02.06.1993 ai nn. 6672 RG e 4762 RP.
Non risulta trascritta l'accettazione di eredità del signor _____



DAL 19.09.2008 AL 07.06.2009

in forza di successione in morte di
trascritta a Vicenza (VI) in data 03.04.2009 ai nn. 7169 RG e
4581 RP.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità della signora

DAL 07.06.2009 AL 17.11.2017

in forza di
successione in morte di trascritta a Schio
(VI) in data 30.10.1998 ai nn. 8484 RG e 6326 RP.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità della signora

DAL 17.11.2017 AD OGGI

in forza di sentenza per divisione emessa dal
Tribunale di Vicenza in data 17.11.2017, rep. 3168, trascritta a Vicenza (VI) in data
15.02.2021 ai nn. 3077 RG e 2144 RP.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

1949

Autorizzazione a costruire n. 6863 P.G. del 06.10.1949;

1958

Autorizzazione n. 107 P.G. del 10.01.1958;

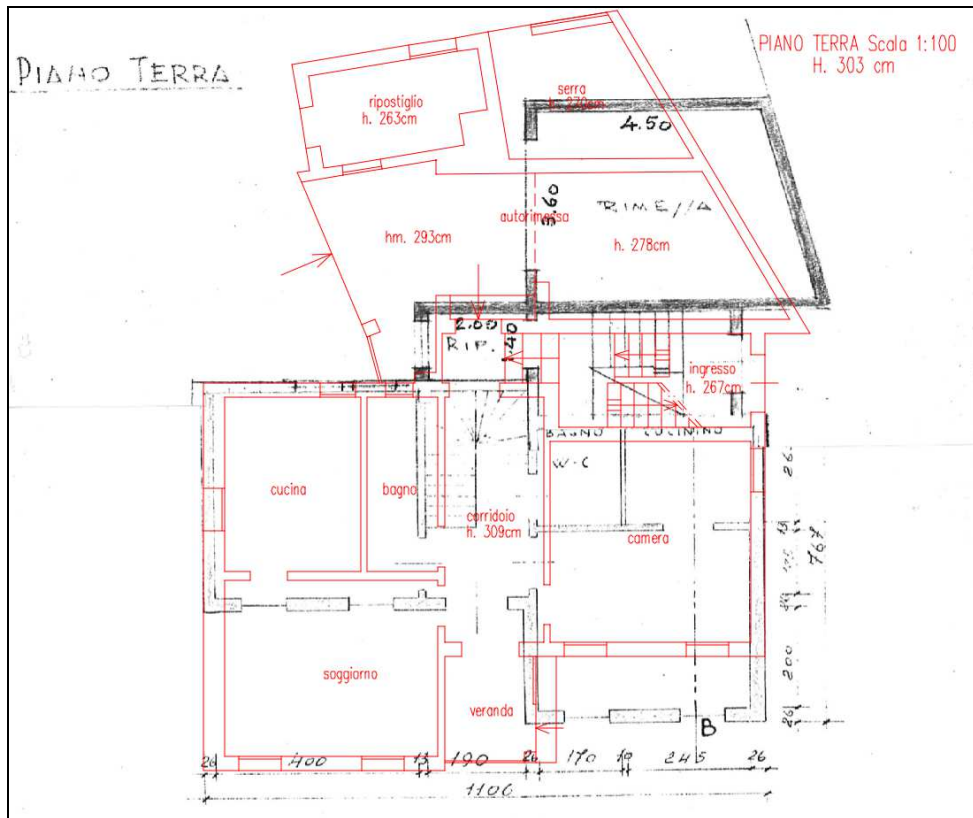
Autorizzazione n. 107 P.G. del 08.05.1958;

1959

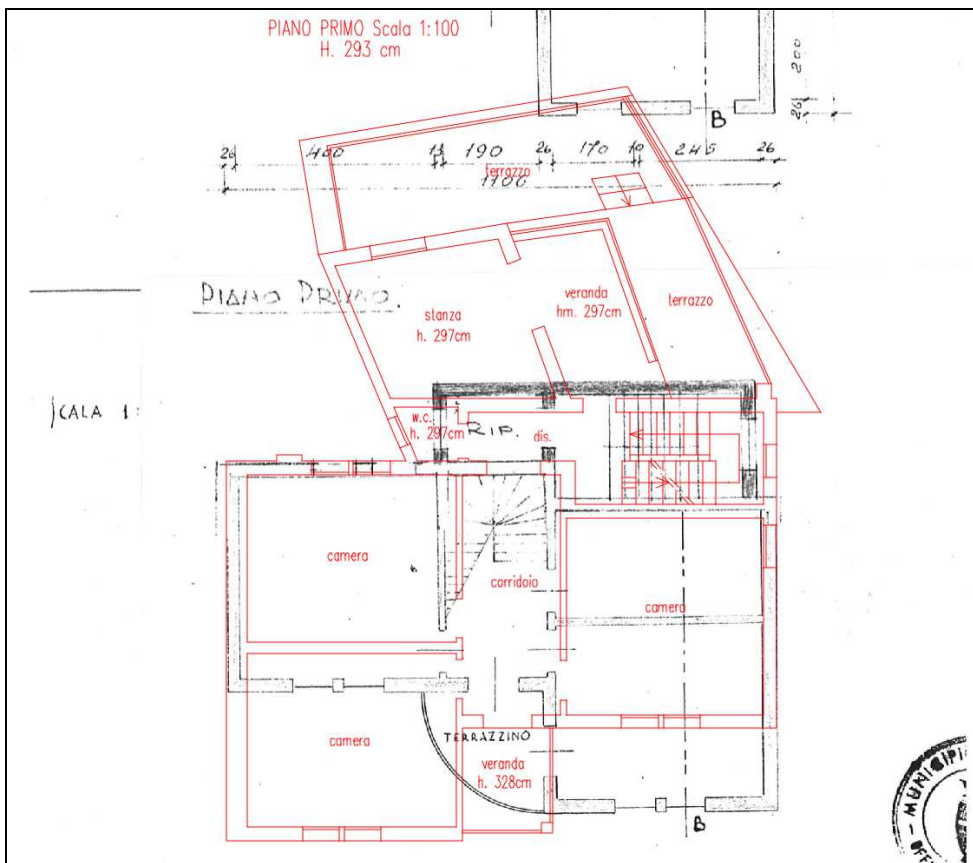
Dichiarazione di abitabilità n. 19805/58 P.G. del 02.01.1959.



7.2 Abusi/difformità riscontrati

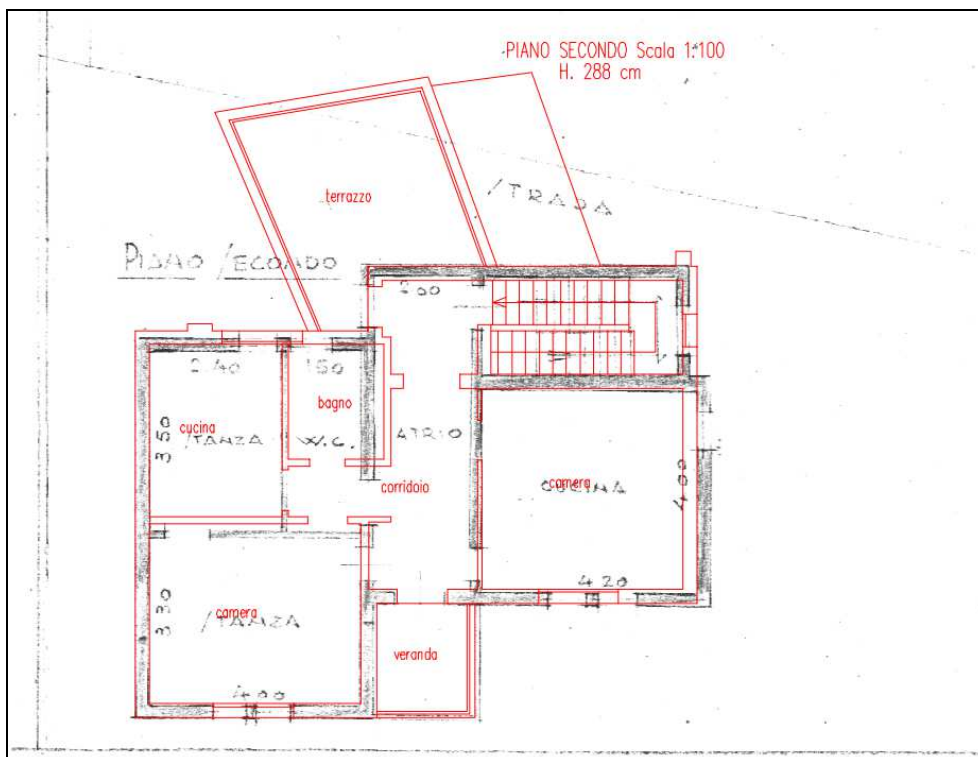


Comparazione stato attuale – stato rilevato piano terra 176 sub 1-2



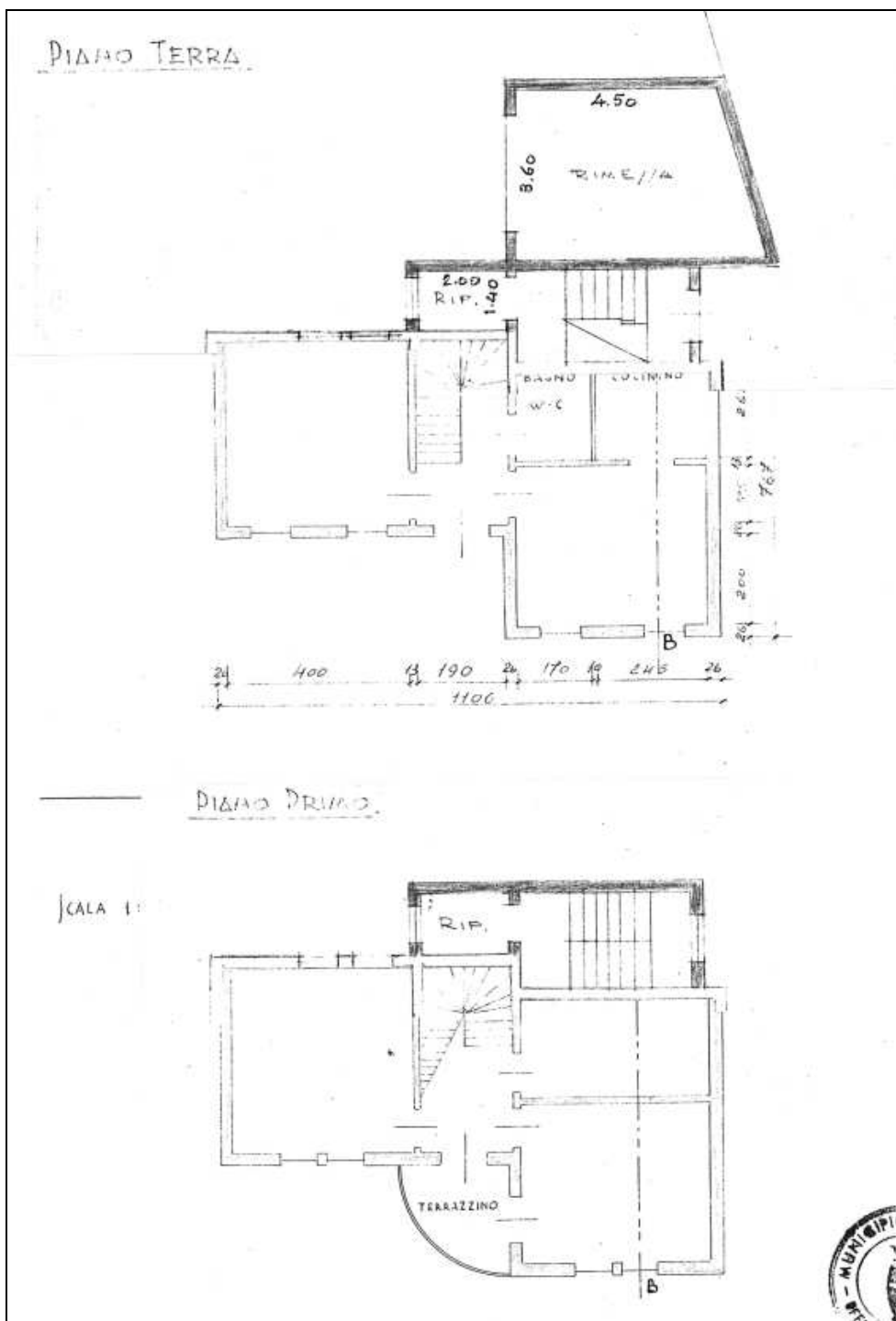
Comparazione stato attuale – stato rilevato piano primo 176 sub 1





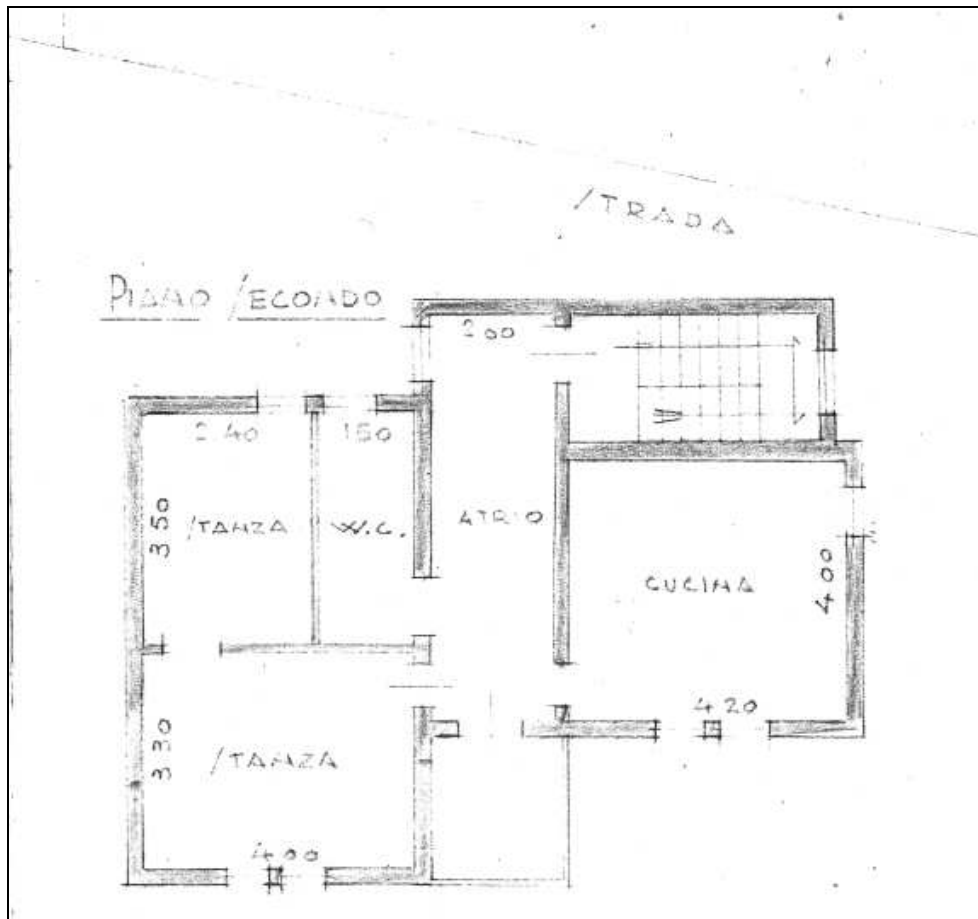
Comparazione stato attuale – stato rilevato piano secondo 176 sub 3





Stato approvato piani terra e primo 1949-1958.





Stato approvato piano secondo 1958

Difformità riscontrate (SI/NO): SI

Dalla sovrapposizione tra l'ultimo stato autorizzato (in nero) e lo stato rilevato (in rosso) in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità:

- Evidente difformità riferita alla rappresentazione dei piani;
- Significativi ampliamenti di sagoma ai piani;
- Scostamenti significativi dei muri perimetrali, delle tramezzature interne e delle forometrie.

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

Le difformità riscontrate producono, come detto, significative variazioni della sagoma e dell'edificio con aumenti anche rilevanti di superfici e volumi ammessi nonché problematiche relative a mancato rispetto delle distanze tra confini, strada e fabbricati.

Dopo vari colloqui avuti con i tecnici preposti dell'ufficio Urbanistica, vista anche la recente Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, gli interventi potrebbero essere sanabili e tuttavia è necessaria una complessa istruttoria al fine di valutare da un lato le sanzioni



amministrative da assoggettare e dall'altro la possibile demolizione di eventuali porzioni di edificio accessorie che non pregiudichino la staticità del corpo principale dell'edificio tenuto conto pure della tutela del Piano d'Area dei Monti Berici vigente in quella zona.

Costi di massima per sanare le difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica di edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità.

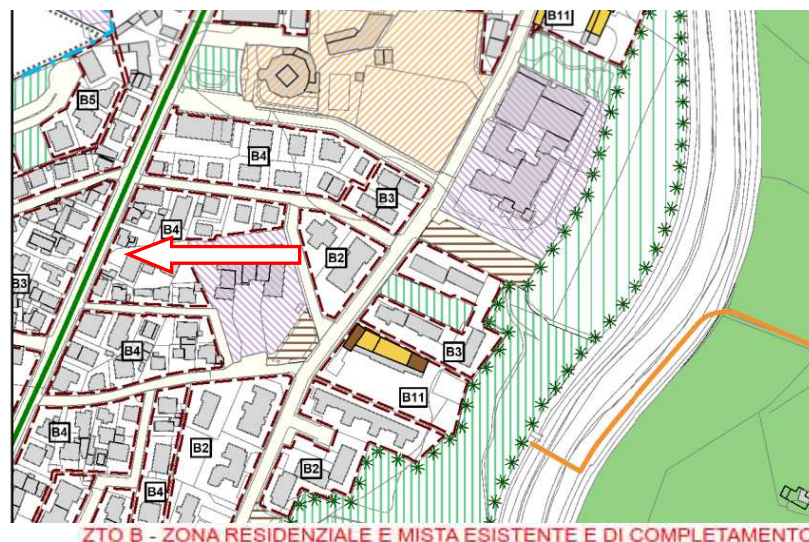
L'iter procedurale potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, ed altre spese risulta di difficile quantificazione e tuttavia viene qui indicato sommariamente in € 10.000,00= salvo imprevisti.

Non è possibile fornire indicazioni sulle presunte sanzioni amministrative ed il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia e dato che la recente Legge 105/2024 di aggiornamento del D.P.R. 380/2001 demanda in alcuni casi all'Agenzia delle Entrate la valutazione delle sanzioni determinate dal Responsabile del Procedimento Amministrativo: di tutto ciò se ne terrà conto in sede di riduzione del prezzo a base d'asta.

Costo regolarizzazione circa € 10.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.

Destinazione Urbanistica dei Beni

Nella cartografia del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, i beni pignorati ricadono in zona B4 – residenziali di completamento.



ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO



art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento





TUTELE



art. 14 Piano d'Area dei Monti Berici

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 e 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 edilizi 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 comportante 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 relative 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 immobiliari pignorate e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni e non potendo di conseguenza quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene necessario rendere edotto l'aggiudicatario che gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni si devono ritenere ricompresi 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*

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità;



- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;
- g) provvedimenti di sequestro penale;
- h) domande giudiziali;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- j) convenzioni urbanistiche;
- k) convenzioni matrimoniali;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
La regolarizzazione catastale ed 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;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

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

- 1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:
 - Nota di iscrizione del 25.05.2015 NN. 8709 R.G. / 1336 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Vicenza in data 26.03.2015, rep. 626/2015, a favore di _____ sui seguenti beni:



Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 49:
Particella 176 sub 1, sub 2 e sub 3

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

- Nota di trascrizione del 30.10.2012, NN. 19179 R.G. / 14265 R.P. – Decreto di sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Vicenza (VI) in data 19.10.2012 rep. 1678/2012 a favore di _____ ul seguente bene:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 49:
Particella 176 sub 1.

- Nota di trascrizione del 29.05.2023, NN. 11968 R.G. / 8687 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 16.05.2023 rep. 275/2023 a favore di _____ anche sui seguenti beni:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 49:
Particella 176 sub 1, sub 2 e sub 3.

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

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

a) iscrizioni ipotecarie:

- Nota di iscrizione del 25.05.2015 NN. 8709 R.G. / 1336 R.P. – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Vicenza in data 26.03.2015, rep. 626/2015, a favore di _____ sui seguenti beni:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 49:
Particella 176 sub 1, sub 2 e sub 3

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

- Nota di trascrizione del 29.05.2023, NN. 11968 R.G. / 8687 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 16.05.2023 rep. 275/2023 a favore di _____ anche sui seguenti beni:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 49:
Particella 176 sub 1, sub 2 e sub 3.



9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati NON ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati NON sono gravati da livelli, censo od uso civico.

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

11.1 *Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni*

Gli immobili non sono costituiti in condominio e pertanto non vi sono spese di gestione.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 *Metodo di valutazione*

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile 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.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.



Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda) e S.C. (superficie commerciale) come definiti in precedenza.

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, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è 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 nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 176 SUB 1-2-3

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIZZAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	1967		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIA PRANDINA-VIALE S. AGOSTINO		
Dati catastali	FOGLIO 49, M.N. 376 SUB 12-26		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	116,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	8,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	2,50
	superficie autorimessa	SUA	11,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
Superfici	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2
Livello di piano	0 pt. ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	2
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	3
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	85.000,00 €
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DI MARCO DI VICENZA, REP. 77113 DEL 09/05/2024		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIZZAZIONE		
Epoca costruzione/agibilità	SCIA 2021		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIA MAGANZA		
Dati catastali	FOGLIO 49, M.N. 81 SUB 2		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	93,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	6,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
Superfici	superficie esterna esclusiva	SUE	13,00
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	2,5
Livello di piano	0 pt. ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	28
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	130.000,00 €
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GIORDANI DI CAMISANO VICENTINO, REP. 41530 DEL 12/04/2022		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA E CANTINA		
Epoca costruzione/agibilità	SCIA 2022		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIA RANACCIO		
Dati catastali	FOGLIO 49, M.N. 222 SUB 13-14-1		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	115,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	20,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	12,00
	superficie autorimessa	SUA	14,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
servizi igienici	SUE	0,00	
Stato di manutenzione	SER	1	
Livello di piano	MNP	2	
Impianto di condizionamento	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	LIV	3
	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Data di compravendita	1 presente ; 0 assente	CON	0
Prezzo di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	6
Fonte del dato	valore atto o riferimento fonte	PRZ	112.000,00 €
ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DE NEGRI DI VICENZA, REP. 19000 DEL 19/02/2024			

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	2 APPARTAMENTI CIN AUTORIMESSA E SCOPERTO		
Tipologia	1949-1956		
Epoca costruzione/agibilità	VICENZA		
Comune	VICENZA		
Indirizzo	VIALE S. AGOSTINO		
Dati catastali	FOGLIO 49, M.N. 176 SUB 1-2-3		
Superfici	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	247,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	41,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	15,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	20,00
	superficie autorimessa	SUA	27,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
servizi igienici	SUE	230,00	
Stato di manutenzione	SER	3	
Livello di piano	MNP	1,0	
Impianto di condizionamento	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	LIV	1,5
	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4		
Data di compravendita	1 presente ; 0 assente	CON	0
Prezzo di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	0
Fonte del dato	valore atto o riferimento fonte	PRZ	

Caratteristiche subject

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/mq)	-277,78	-424,84	-366,01
p(SUP) (€/mq)	696,69	696,69	696,69
p(BAL/TER) (€/mq)	229,91	229,91	229,91
p(POR) (€/mq)	348,35	348,35	348,35
p(SOF) (€/mq)	348,35	348,35	348,35
p(CAN-DEP) (€/mq)	278,68	278,68	278,68
p(AUT) (€/mq)	459,82	459,82	459,82
p(BOX) (€/mq)	0,00	0,00	0,00
p(PAS) (€/mq)	139,34	139,34	139,34
p(PAC) (€/mq)	348,35	348,35	348,35
p(SUE) (€/mq)	69,67	69,67	69,67
p(SER) (€)	2.400,00	2.400,00	2.400,00
p(LIV) (€)	425,00	650,00	373,13
p(STM) (€)	63.000,00	80.000,00	65.000,00
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	85.000,00	130.000,00	112.000,00
(DAT) (mesi)	833,33	11.895,42	2.196,08
SUP (mq)	91.266,75	107.290,68	91.963,44
BAL/TER (mq)	7.472,03	7.931,85	4.828,08
POR (mq)	5.225,20	5.225,20	5.225,20
SOF (mq)	0,00	0,00	0,00
CAN-DEP (mq)	4.876,85	5.573,54	2.229,42
AUT (mq)	7.357,08	12.415,06	5.977,62
BOX (mq)	0,00	0,00	0,00
PAS (mq)	0,00	0,00	0,00
PAC (mq)	0,00	0,00	0,00
SUE (mq)	16.023,93	15.118,23	16.023,93
SER (n)	4.800,00	3.000,00	6.000,00
LIV (n)	-212,50	0,00	-559,70
STM (N)	-44.100,00	-120.000,00	-65.000,00
IMCOND (N)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	178.542,67	178.449,99	180.884,08
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C) d%= (V max-V min) / V min x 100			-1,4%
Valore di stima del subject= Σ Vi / n (considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			179.292,25 €
Valore di stima del subject arrotondato			180.000,00 €

Tabella aggiustamenti

Detto ciò, a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, e che il più probabile valore di mercato alla data del 09/09/2024 risulti essere pari a:

€ 180.000,00 (centottantamila/00 €), pari a 573,55 €/m².

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”.

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Veranda - Terra	4,00	0,50	2,00	573,55	1.147,10
Ripostigli - Terra	20,00	0,40	8,00		4.588,40
Appartamento - Terra	81,00	1,00	81,00		46.457,55
Scoperto di pertinenza	230,00	0,10	23,00		13.191,65
Appartamento - Primo	86,00	1,00	86,00		49.325,30
Veranda - Primo	11,00	0,50	5,50		3.154,53
Terrazzo - primo	22,50	0,25	5,63		3.226,22
Appartamento - Secondo	80,00	1,00	80,00		45.884,00
Terrazzo - Secondo	18,50	0,25	4,63		2.652,67
Autorimessa - Terra	27,00	0,67	18,09		10.375,52
			313,84		

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: € 2.300,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 10.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a 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, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- f) nelle sanzioni amministrative che dovranno essere versate per la sanatoria degli immobili.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 27% sul valore dei beni.

Descrizione	Valore
Valore di mercato	180.000,00 €
Costi per la regolarizzazione catastale	-2.300,00 €
Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica	-10.000,00 €
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	0,00 €
Altri costi/oneri	0,00 €
Mancanza di garanzia per vizi,ecc (min. 15%-max. 30% del valore di mercato) 27%	-48.600,00 €
Valore a base d'asta	119.100,00 €
Valore a base d'asta (arrotondato)	120.000,00 €

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a:

€ 120.000,00 (€ centoventimila/00)."



Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **382,37 €/mq** di superficie commerciale

Descrizione - Piano	Superfici e (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Veranda - Terra	4,00	0,50	2,00	382,37	764,74
Ripostigli - Terra	20,00	0,40	8,00		3.058,96
Appartamento - Terra	81,00	1,00	81,00		30.971,97
Scoperto di pertinenza	230,00	0,10	23,00		8.794,51
Appartamento - Primo	86,00	1,00	86,00		32.883,82
Veranda - Primo	11,00	0,50	5,50		2.103,04
Terrazzo - primo	22,50	0,25	5,63		2.150,83
Appartamento - Secondo	80,00	1,00	80,00		30.589,60
Terrazzo - Secondo	18,50	0,25	4,63		1.768,46
Autorimessa - Terra	27,00	0,67	18,09		6.917,07
			313,84		

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Al debitore i beni sono pervenuti per successione in morte del padre, della madre e della sorella ed infine per sentenza di divisione con la sorella

12.5 Giudizio di vendibilità'

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

VICENZA										
Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione										
Anno	Procedura	Foglio	Cat.	Vani	Mq	Data aggiudicazione asta	Valore aggiudicazione €	Superficie commerciale mq	Valore aggiudicazione €/mq	
2021	504	48	A/2	6,0		15/02/2024	82.000,00	107,00	766,36	
2020	11	45	A/3	5,5		09/11/2023	94.000,00	101,00	930,69	
2015	116	9	A/3	6,5		05/07/2023	100.000,00	113,00	884,96	
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / \sum superfici commerciali)							(\sum)	276.000,00	321,00	859,81



Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 *Dati e residenza del debitore esecutato*

Certificato di residenza storico

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di (VI) il 02.11.2023 risulta che:

-
-

14.2 *Stato civile e regime patrimoniale del debitore*

il
a
ni
e
a

-



15. LOTTI

I beni riportati e descritti nella presente relazione peritale, nel rispetto della totalità dei beni pignorati, costituiscono il lotto n. 2 di 2.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna ulteriore osservazione finale oltre a quanto già riportato nella relazione.

Vicenza, 09/09/2024

Il Tecnico Incaricato
Geometra STEFANO DE CECCHI
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestati di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti eseguiti e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori

