



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 568/16 RG riunita 200/22 RG e 414/23 RG

ELABORATO PERITALE

REV. 1 come da provvedimento del 03/12/2024

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



Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Creditore procedente: XXX

Esecutato: \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/10/2024

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Giovanni Randaccio, 1

Dati Catastali: NCEU, Fg. 49, p.lla 224, sub. 7 (A/3), sub. 3 (C/6),  
NCT Fg. 49, p.lla 490

per il diritto di nuda proprietà e usufrutto per la quota di 1/1

Esperto stimatore: arch. Giovanni Comin – Contrà Canove, 23 Vicenza

Mail: [giovanni@architetticomin.com](mailto:giovanni@architetticomin.com) – tel: 0444/324611

Custode Giudiziario: IVG Vicenza - Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953915

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 568/2016 riunita n. 200/2022 e n. 414/2023, promossa da: XXX contro  
\*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: indicare la data dell'udienza 03/10/2024.

Esperto stimatore: arch. Giovanni Comin

Diritto pignorato (pag. 8): nuda proprietà per la quota di 1/1 a \*\*\*\*\* , usufrutto per la quota di 1/1 a \*\*\*\*\*

Eventuali comproprietari non esegutati: (pag. 8): NESSUNO

Tipologia bene pignorato (pag. 7): appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa al piano terra all'interno di un complesso condominiale di sei unità, con terreno comune al condominio limitrofo che funge da area di manovra vetture ed accesso alle autorimesse.

Ubicazione (pag. 7): Vicenza (VI), Via Giovanni Randaccio, 1 (accesso pedonale) Via Marco Sasso, 66 (accesso carraio)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 8): NCEU, Foglio: 49 Particella: 224 Sub. 7 categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani superficie catastale Totale: 127 m<sup>2</sup> (123 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte), posto al piano T-1, - rendita: 503,55 euro; Foglio: 49 Particella: 224 Sub. 3 categoria C/6, classe 6, consistenza 20 m<sup>2</sup> superficie catastale Totale: 20 m<sup>2</sup>, posto al piano T, - rendita: 97,09 euro.

NCT Foglio: 49 Particella: 490 qualità SEMINATIVO-ARBORATO, classe 3, superficie catastale Totale: 410 m<sup>2</sup>, RD 2,86 euro – RA 1,80 euro.

Metri quadri (pag. 9): locali di abitazione 110 m<sup>2</sup> circa, terrazzi 18 m<sup>2</sup> circa, cantina 8 m<sup>2</sup>, autorimessa 21 m<sup>2</sup> circa, superficie catastale dello spazio di manovra comune 410 m<sup>2</sup>.

Stato di manutenzione (pag. 9): buono.

Differenze rispetto al pignoramento: (pag. 12): nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 16): nessuna

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 24): 136.561,31 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 21): comparabile A: 03/08/2022, 130.000 €; comparabile B: 30/03/2022, 60.000 €; comparabile C: 07/03/2022, 120.000 €

Valore di vendita forzata proposto (pag. 27): 115.400,00 €

Valore debito: € 189.398,44 oltre a spese e interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 11): occupato dagli esegutati.

Titolo di occupazione (pag. 11): proprietà

Oneri (pag. 18): nessuno

APE (pag. 11): sì, classe E

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 28): vedasi cap. 16. Osservazioni finali.

Lotti (pag. 28): unico.

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

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche 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 e tecnica degli impianti, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto, e di diritti esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi a eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili e arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

---

## 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 .....	8
3.3	Confini N-E-S-O .....	8
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	8
3.5	Certificazione energetica.....	11
4	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	11
4.1	Possesso.....	11
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione.....	11
5	ASPETTI CATASTALI .....	12
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	12
5.2	Intestatari catastali storici .....	12
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	12
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	13
6	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	15
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	15
7	ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI .....	16
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	16
7.2	Abusi difformità riscontrati .....	16
7.3	Cantiere TAV .....	16
7.4	Perimetro del "mandato".....	17
8	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	18
8.1	Oneri e vincoli .....	18
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli .....	18
8.3	Oneri e Vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	19
9	SUOLO DEMANIALE.....	20

10	USO CIVICO O LIVELLO.....	20
11	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	20
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	20
12	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	21
12.1	Metodo di valutazione .....	21
12.2	Stima del valore di mercato.....	23
	Riepilogo.....	26
12.3	determinazione del valore a base d'asta.....	26
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	27
12.5	Giudizio di vendibilità.....	27
13	VALUTAZIONE DELLA QUOTA – COMODA DIVISIBILITA'A DEI BENI .....	27
14	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	27
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato .....	27
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	28
15	LOTTE .....	28
16	OSSERVAZIONI FINALI.....	28
16	ELENCO ALLEGATI .....	29

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto arch. Giovanni Comin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 876, con studio in contrà Canove 23 a Vicenza, su nomina in data 07.05.2018 del G.E. Dott. S. Pitinari depositava giuramento telematico in data 05.07.2018 per procedere alla stima dell'immobile sito in via Giovanni Randaccio 1 a Vicenza (VI).

A seguito di procedimento esecutivo che colpiva anche la quota di usufrutto del bene pignorato, in data 06/09/2022 il sottoscritto depositava aggiornamento dell'elaborato peritale per la valutazione del bene per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

A seguito di un successivo procedimento esecutivo che colpiva la quota in proprietà dell'area di manovra e di accesso all'autorimessa si rende necessaria la revisione della sopra citata relazione con l'integrazione della necessaria documentazione.

A norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli *International Valuation Standards* e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- l'immobile è posto in zona centrale in limitare dell'edificato storico (codice D3 scheda OMI) in una zona ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e dotata di negozi al dettaglio;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 03.10.2018, si è provveduto ad effettuare il sopralluogo atto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 29.03.2019 si è avuta risposta da UTC di Vicenza in merito ai titoli edilizi relativi alle unità immobiliari staggite;
- in data 24.06.2022 il procedente depositava istanza di riunione della procedura n. 200/2022 RE alla procedura di cui alla presente relazione;
- in data 28.06.2022 il G.E. Dott. M. Nitti disponeva la riunione delle procedure e confermava quali ausiliari quelli già nominati nella procedura n. 568/2016 disponendo che l'Esperto depositi eventuale perizia integrativa.
- in data 15.01.2024 il procedente depositava istanza di riunione della procedura n. 414/2023 RE alle procedure di cui alla presente relazione;
- in data 14.03.2024 il G.E. Dott. M. Nitti disponeva la riunione delle procedure e confermava quali ausiliari quelli già nominati nella procedura n. 568/2016 disponendo che l'Esperto depositi eventuale perizia integrativa.
- i valori stimati nella precedente Relazione, visto il tempo trascorso, potrebbero non rispettare gli attuali valori di mercato, si ritiene pertanto di provvedere ad una rivalutazione del bene secondo gli indici attuali del mercato immobiliare.

il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo in contesto condominiale di sei unità, composto da: ingresso con corridoio distributivo separato tra zona giorno e zona notte, con cucina abitabile e separata, soggiorno terrazzato a sud-ovest, tre camere da letto, due bagni: Al piano terra cantina e autorimessa; scoperto di pertinenza condominiale su tutto il perimetro della casa, arredato a verde e per area di manovra. L'accesso alle autorimesse avviene da uno spazio scoperto identificato con un mappale a sé stante ed al servizio anche del condominio sul lato opposto.

L'immobile è sito in via Giovanni Randaccio n. 1 con accesso carraio in via Sasso n. 66, in zona periferica dell'abitato comunale di Vicenza.

#### Il sito

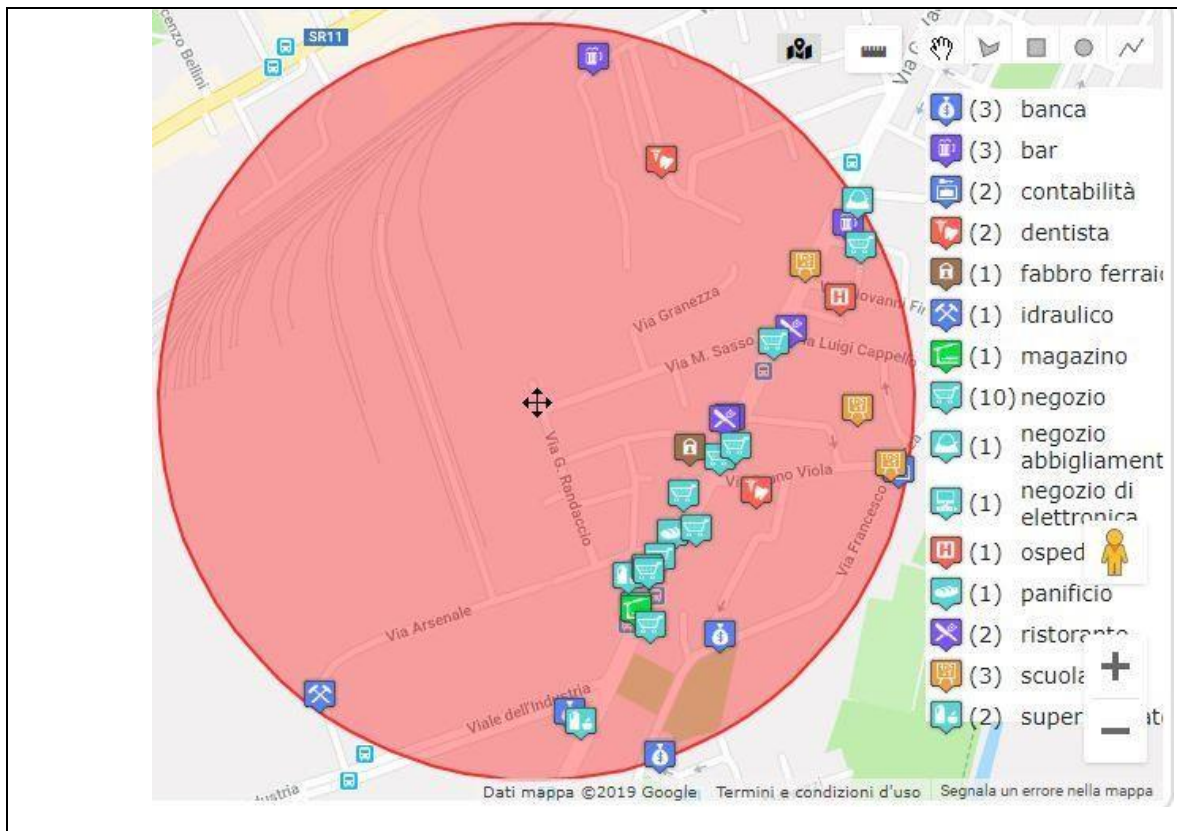
Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: supermercato, banca, negozio al dettaglio

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Vicenza.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,35 km Linea 4 SVT), autostrada (3,5km casello VI-OVEST (A4)).



### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il compendio oggetto della presente procedura risulta essere catastalmente intestato come segue:  
N.C.E.U.

Foglio: 49 Particella: 224 Sub.: 7 categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani superficie catastale Totale: 127 m<sup>2</sup> (123 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte), posto al piano T-1, - rendita: 503,55 euro.

Foglio: 49 Particella: 224 Sub.: 3 categoria C/6, classe 6, consistenza 20 m<sup>2</sup> superficie catastale Totale: 20 m<sup>2</sup>, posto al piano T, - rendita: 97,09 euro.

intestata a:

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nuda proprietà per 1/1;

\*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Usufrutto per 1/1.

N.C.T.

Foglio: 49 Particella: 490 qualità SEMINATIVO ARBORATO, classe 3, superficie catastale 04a 10 ca, RD 2,86 euro – RA 1,80 euro.

intestata a:

\*\*\*\*\* nata a VICENZA il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Nuda proprietà per 1/12;

\*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , Usufrutto per 1/12.

I beni sono prevenuti nello stato di diritto in forza di compravendita a firma notaio Notaio MARTINI ANDREA in Vicenza in data 26/10/2006 ai nn. 4760/1921 rep/racc trascritto a RR.II. Vicenza in data 15/11/2006 ai nn. 31260 RG/18611 RP.

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

dell'appartamento: muro perimetrale esterno, a.u.i., vano scala

della cantina: a.u.i., corridoio comune interno

dell'autorimessa: corridoio comune, a.u.i., muro perimetrale esterno su corte comune mapp.n.224, a.u.i.

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

A. *descrizione analitica* dell'abitazione:

Il lotto su cui è edificata la palazzina di 6 appartamenti si trova nel quartiere denominato dei ferrovieri, zona periferica del Comune di Vicenza; al civico n.1 della pubblica Via Giovanni Randaccio si trova il cancelletto di ingresso pedonale allo scoperto di pertinenza condominiale arredato a prato, al n.66 dell'adiacente via Sasso è posto l'ingresso carraio con cancello manuale a doppia anta in ferro. Il breve percorso pedonale di accesso alla palazzina è pavimentato con lastre di porfido a taglio irregolare, quelli perimetrali in cls liscio, spazi di accesso carraio e di manovra in ghiaio rullato.



Tramite un portoncino d'ingresso condominiale in legno parzialmente vetrato, si accede al vano scala in cls con pedate e alzate rivestite in piastrelle di marmo granigliato, ringhiera ad elementi modulari in piatti di ferro e corrimano in legno massello; all'interno n.1 del piano primo si trova l'unità abitativa cui si accede tramite un portoncino blindato in legno.

Dall'ingresso si accede al corridoio distributivo, suddiviso in zona giorno e zona notte, alla destra del corridoio si trova la cucina abitabile dotata di terrazza con affaccio a nord-est; a sinistra il soggiorno con terrazza a sud-ovest condivisa con una camera e parzialmente verandata sul lato nord-ovest. Da un'anta a battente in legno si accede all'ambito notte, posto nella zona nord-ovest del fabbricato, composta da tre camere da letto e due bagni finestrati, entrambi completi di arredi sanitari, uno con vasca e uno con doccia e attacco lavatrice. Delle tre stanze da letto, da quella più ampia (matrimoniale) di ca. 17,50 mq, si accede alla terrazza comune al soggiorno e ad una veranda; le altre due camere sono di ca. 14,00 mq e 10,00 mq, commercializzabili come una doppia ed una singola.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica a finitura rustica nella zona giorno e negli spazi distributivi, nelle camere la pavimentazione è in listelli di legno di colore scuro, in piastrelle di ceramica per il pavimento/rivestimento del bagno con vasca, in piastrelle in ceramica con rivestimento tipo mosaicato nel bagno con doccia, piastrelle monocottura 15x15cm per i pavimenti delle terrazze; soffitto e pareti in idropittura; soglie e davanzali in marmo; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno massello con vetrocamera, tapparelle in legno e doppio vetro esterno.

Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con pannelli radianti a pavimento, corpi scaldanti arredobagno tubolari in bagno (con caldaia pensile in cucina); impianto di climatizzazione con split in zona giorno e zona notte.

Impianto tv ad antenna rettilinea collettiva.

*Stato manutentivo:* ottimo nel complesso.

Al piano terra, direttamente accessibile dal vano scala condominiale e dallo scoperto, al subalterno dell'appartamento è annessa una cantinola di ca. 8,00 mq chiusa da una porta in ferro; pavimento in liscia di cls, pareti finite in intonaco civile con idropittura; impianto elettrico 220V

*Stato manutentivo:* buono nel complesso, per quanto potuto osservare.

Posto al primo sviluppa una superficie lorda (commerciale) complessiva di circa mq 118,00

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ca.2,70 m; ca.2,85 (ingresso).

#### B. *descrizione analitica* del box auto

autorimessa. direttamente accessibile dallo scoperto attraverso un portone a doppia anta in legno con integrato portoncino pedonale si entra in un'autorimessa di circa 21,50 mq; pavimentazione in battuto di cemento; pareti finite in intonaco civile con idropittura bianca; impianto elettrico 220V

*Stato manutentivo:* buono nel complesso, per quanto potuto osservare.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda (commerciale) complessiva di circa mq 11

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ca.2,05m.

C. *descrizione analitica* dello scoperto di accesso ai box auto

Area di manovra e accesso. direttamente accessibile da via Sasso mediante cancello carraio metallico a doppia anta con apertura manuale, disposto tra due edifici condominiali ed a essi comune, funge da corsia di accesso ai box auto di entrambi i fabbricati; di orografia pianeggiante e finito con ghiaino lavato, mostra segni di scarsa manutenzione e presenza di avvallamenti ed erba spontanea.

*Stato manutentivo*: sufficiente nel complesso, per quanto potuto osservare.

Posto al piano terra sviluppa una superficie catastale complessiva di circa mq 410



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



Figura 3. Planimetria immobili.



Figura 4. Foto immobili.

### 3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 22/03/2019 l'Attestato di Prestazione Energetica, l'unità immobiliare riscaldata è risultata in Classe Energetica E.

## 4 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato dagli esecutati come proprietari del bene.

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

Gli occupanti dell'immobile abitano i locali in qualità di proprietari

## 5 ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dalla data della sua edificazione gli immobili non hanno variato il loro identificativo catastale, sugli stessi sono stati fatti degli interventi d'ufficio per allineamento mappe e di variazione del quadro tariffario; per il sub. 7, a seguito di lavori di ristrutturazione che hanno modificato gli spazi interni, nel 2008 è stata presentata una variazione catastale.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Dalla data della sua edificazione gli immobili sono stati nel possesso dei seguenti soggetti:

\*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* Proprietaria per 1000/1000 fino al 28/04/2006;

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* Nuda proprietaria per 1/1 dal 28/04/2006 a oggi;

\*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* Usufrutto per 1/1 dal 28/04/2006 a oggi

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati sono stati riportati in maniera corretta, vi è l'esatta rispondenza formale tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

In merito al mapp. 490 ed alla sua titolarità in capo agli esecutati, si specifica quanto segue:

- a) Dalla lettura del primo atto transattivo del 1964, si è potuto appurare che al momento della cessione del bene, il mapp. 490 (così come i mapp.li 488-489) non erano ancora stati identificati (ultimazione della pratica catastale) ma erano identificati provvisoriamente al mapp. 33 contrassegnati da lettere diverse in attesa di definizione. Da quanto riportato nell'atto del 1964, questa situazione ha portato all'assegnazione dei beni (appartamento al piano primo ed autorimessa al piano terra) comprensiva di quota pari a 1/12 sul mapp. 33/t (attuale mapp. 490), descritto come area cortiva comune in maniera del tutto generica. Il secondo passaggio di proprietà del 26 ottobre 2006, con cui gli esecutati acquistavano il bene oggetto di procedura, il notaio ha intestato esclusivamente i subb. 7 (appartamento) e 3 (autorimessa) del mapp. 224, senza considerare la quota parte del mapp. 490 ma inserendo in senso generico la voce quota parte ma rimandando direttamente al titolo di provenienza del 1964 per evitare ogni problematica sull'evoluzione dell'allora mapp. 33, conseguentemente la voltura notarile aveva riguardato esclusivamente solo i due subalterni, come riportato nella Sezione D della nota di Trascrizione della compravendita si intendono comprese le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio precisati nella compravendita in data 19 maggio 1964 n. rep. 20.105 dott. Pelagatti Amato notaio in Asiago, registrata il 06 giugno 1964 al n. 718 vol. 73 e trascritta in data 05 giugno 1964;
- b) Da visura catastale aggiornata il mapp. 490 risulta classificato come terreno seminativo-arborato e intestato per 11/12 a XXXXX per 1/12 di nuda proprietà e 1/12 di usufrutto ai due esecutati. L'intestazione catastale conferma ed è in linea con i passaggi di proprietà del

bene, riconoscendo agli esecutati la quota di nuda proprietà e usufrutto di 1/12; la variazione è avvenuta d'ufficio in data 29 gennaio 2021 n. 802.1/2021 con riferimento all'atto notarile del 2006;

- c) Dalla lettura dell'atto di compravendita a firma notaio Martini del 26/10/2006 rep. 4.760 racc. 1.921 non risulta specificatamente menzionato il mapp. 490 ma solo genericamente una corte comune, come già precedentemente riportato e descritto in sede di redazione della prima compravendita del 06/06/1964 a firma notaio Pelagatti Amato; il fatto che comunque su entrambi gli atti si faccia riferimento ad una corte comune (richiamando quanto specificato nell'atto del 1964) si ritiene che il passaggio di quote si effettivamente avvenuto su un mappale con identificativo diverso dall'attuale. Su richiesta di precisazioni al notaio Martini, che ha stipulato la Compravendita del 2006, mi veniva comunicato che:..."l'atto del 1964 è di difficile lettura anche se ad un certo punto si parla di quote sull'ex m.n. 33. Nel nostro atto del 2006 si è deciso di non precisare le predette quote ma di inserirle in senso generico (art. 2) e di fare direttamente riferimento al titolo di provenienza per evitare ogni problematica futura sull'evoluzione dell'allora m.n. 33. Noi pensiamo che pignorando le unità immobiliari e usando nel pignoramento la stessa dicitura usata nel nostro atto ossia "enti comuni precisati nell'atto in data 19 maggio 1964 ...etc.." in automatico si pignorino anche le predette quote";
- d) L'accesso all'autorimessa pignorata avviene attraverso il mapp. 490 costituito per l'uopo e che è stato oggetto di assegnazione in quota prima della sua attuale identificazione; dalla data della sua realizzazione il bene ha sempre e solo avuto la funzione di passaggio comune ai due edifici speculari al servizio delle autorimesse su di essi affaccianti; come risulta dalla prima assegnazione del bene pignorato, la cessione delle unità immobiliari prevedeva anche una quota sull'allora mapp. 33/t, pertanto si ritiene che non si debbano considerare intercluse in quanto proprietari in quota parte;

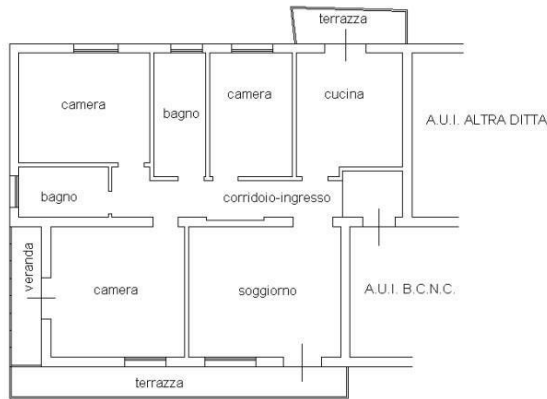
#### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Da quanto riscontrato, rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, lo stato dei luoghi presenta una lieve difformità nella zona ingresso-corridoio, in particolare lo spazio è stato suddiviso da un tramezzo con porta.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale, e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

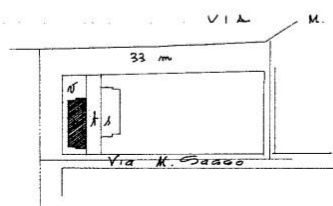
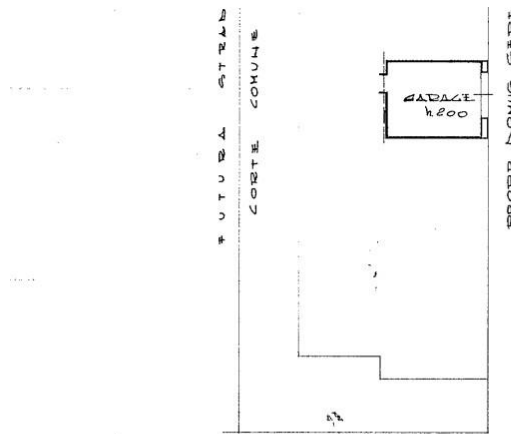
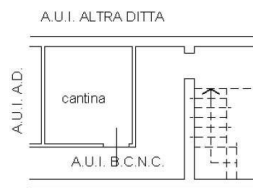
# PIANO PRIMO

H=290



# PIANO TERRA

H=200



SEZIONE C  
FOGLIO VII  
MAPPALE 33 M  
SUB. B

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

Figura 5. Planimetria catastali dei beni.

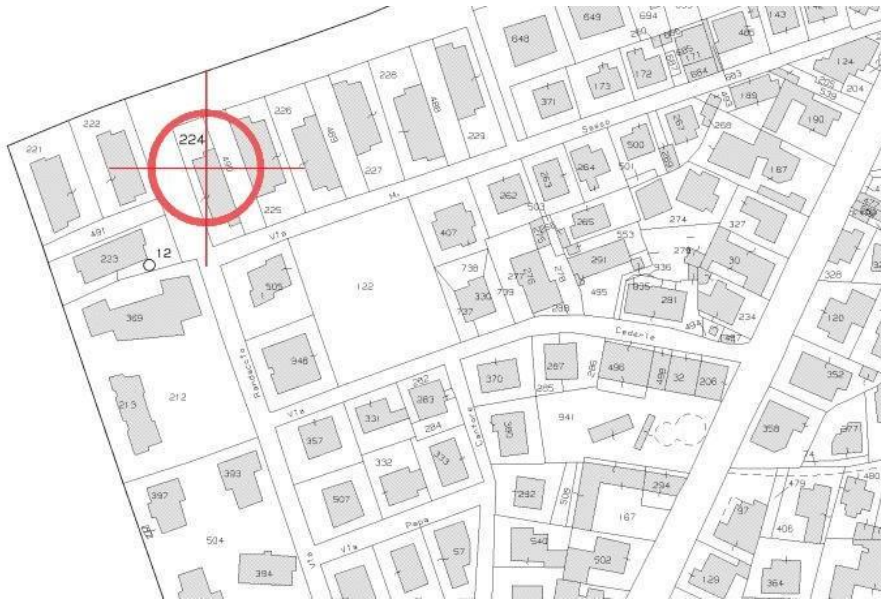


Figura 6. Estratto mappa catastale

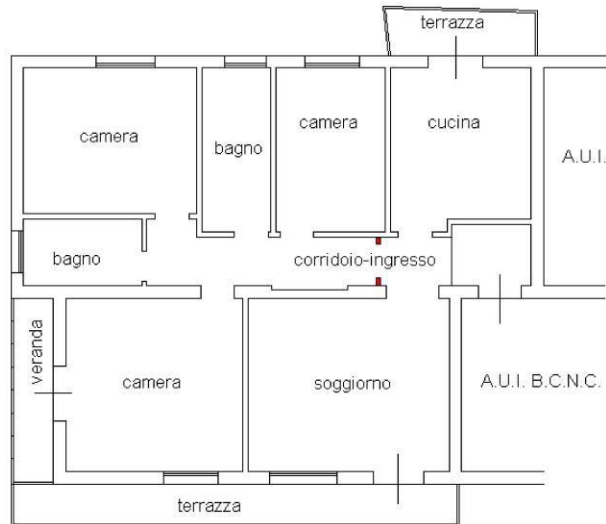


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

## 6 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

#### Attuali Proprietari

\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la nuda proprietà; \*\*\*\*\*  
 nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per il diritto di usufrutto proprietari dal 26/10/2006 ad oggi in  
 forza di atto di compravendita a firma di Notaio MARTINI ANDREA in Vicenza in data 26/10/2006 ai nn.  
 4760/1921 rep/racc trascritto a RR.II. Vicenza in data 15/11/2006 ai nn. 31260 RG/18611 RP.

#### Precedenti Proprietari

\*\*\*\*\* nata ad \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) il \*\*\*\*\* proprietaria dal 19.05.1964 in forza di atto di

compravendita a firma di Notaio AMATO PELAGATTI di Vicenza in data 19.05.1964 ai nn. 20105/6932 rep/racc trascritto a Vicenza in data 05.06.1964 ai nn. 4553 RG/3798 RP.

## 7 ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A.E. n. 12717 PG/2647RP per lavori di costruzione di un fabbricato per uso abitazioni in via Marco Sasso, fabbricato contrassegnato con il n. 6 (stralcio del progetto n. 3616) intestata a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Rilasciata in data 09/08/1963, con inizio lavori in data 09/09/1963 e dichiarazione di abitabilità n. 6146PG/1189 UP rilasciata dal Sindaco di Vicenza in data 15/05/1964.

P.E. n. 4208/87 per lavori in sanatoria per la costruzione di una veranda intestata a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Rilasciata in data 13/06/1987- n. prot. 28778

P.d.C. un Sanatoria N.P.G. 30811/2008 - N.U.T. 2111/2008 per difformità interne intestata a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*. Rilasciata in data 22/07/2008

### 7.2 Abusi difformità riscontrati

Dal confronto effettuato tra la documentazione reperita presso l'UTC di Vicenza e lo stato dei luoghi, si è riscontrata la presenza di una porta lungo il corridoio distributivo che separa la zona notte dalla zona giorno.

### 7.3 Cantiere TAV

L'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in prossimità del futuro cantiere per la realizzazione della nuova linea ferroviaria TAV, lotto funzionale attraversamento di Vicenza. È prevista anche la realizzazione di un'infrastruttura per il passaggio dei veicoli che collegherà viale Sant'Agostino con viale San Lazzaro.

Si ritiene che la nuova infrastruttura è una strada urbana non molto diversa dalla vicina via Sant' Agostino, l'immobile non si affaccia direttamente per cui non gli attribuirei la capacità di svalutare l'immobile

Più critica è la condizione di vicinanza all'area di cantiere CI.03 che è un impianto di betonaggio a servizio di tutto il cantiere TAV. E' vero che ha carattere di temporaneità ma con tempistiche di permanenza di qualche anno, e l'edificio ricade entro l'ambito dei 250 m. perde appetibilità sul mercato almeno per il prossimo futuro.

Di seguito si riporta elaborato eseguito dal consorzio TAV con individuato l'immobile in esame.





Figura 8. Estratto Tavolo Censimento recettori acustici e nuova viabilità

#### 74 Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

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

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

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

## 8 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

Sul bene non gravano oneri.

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

#### *Iscrizioni (sui beni pignorati):*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di XXXX C.F. XXXXX, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per il diritto di USUFRUTTO; \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, a firma di Notaio MARTINI ANDREA in Vicenza VI in data 26/10/2006 ai nn. 4761/1922 rep/racc iscritto a RR.II. Vicenza in data 15/11/2006 ai nn. 31261 RG/7740 RP

Importo ipoteca: € 400.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

#### *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXX  
Codice fiscale XXXX contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) C.F.  
\*\*\*\*\* Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data  
19/09/2016 ai nn. 7606 rep trascritto a RR.II. Vicenza in data 04/10/2016 ai nn. 18048 RG/12842 RP

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXX XXXXX  
Codice fiscale XXXXX contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a VICENZA (VI) C.F.  
\*\*\*\*\* Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il  
\*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 08/04/2022 ai  
nn. 1760 rep trascritto a RR.II. Vicenza in data 11/05/2022 ai nn. 10554 RG/7587 RP

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXXX  
XXXXXX Codice fiscale XXXX contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*) C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il  
\*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 09/11/2023 ai  
nn. 5859 rep trascritto a RR.II. Vicenza in data 04/12/2023 ai nn. 26761 RG/19565 RP

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

#### *Iscrizioni (sui beni pignorati):*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di  
XXXXXX C.F. XXXXXX, contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* in  
\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* per il diritto di USUFRUTTO; \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*) C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, a firma di Notaio MARTINI  
ANDREA in Vicenza VI in data 26/10/2006 ai nn. 4761/1922 rep/racc iscritto a RR.II. Vicenza in data  
15/11/2006 ai nn. 31261 RG/7740 RP

Importo ipoteca: € 400.000,00

Importo capitale: € 200.000,00

#### *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXX  
Codice fiscale XXXXX contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) C.F.  
\*\*\*\*\* Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data  
19/09/2016 ai nn. 7606 rep trascritto a RR.II. Vicenza in data 04/10/2016 ai nn. 18048 RG/12842 RP

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXX XXXXXX  
Codice fiscale XXXXXX contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a  
\*\*\*\*\* (\*\*\*\*) C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il  
\*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 08/04/2022 ai  
nn. 1760 rep trascritto a RR.II. Vicenza in data 11/05/2022 ai nn. 10554 RG/7587 RP

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXXX  
XXXXXX Codice fiscale XXXXX contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nata il \*\*\*\*\* a

\*\*\*\*\* (\*\*\*\*) C.F. \*\*\*\*\* Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* Nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 09/11/2023 ai nn. 5859 rep trascritto a RR.II. Vicenza in data 04/12/2023 ai nn. 26761 RG/19565 RP

## 9 SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## 10 USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	nessuno
<u>Ulteriori avvertenze.</u>	
Le unità abitative non sono costituite giuridicamente in condominio: la gestione è bonaria.	

Ulteriori informazioni: nessuna

## 12 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

## 12.1 Metodo di valutazione

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (subject)

Tabella Dati

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject	
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	129.931	59.864	119.956	
	data	DAT	24	24	24	
	Sup Principale	SUP	116,00	126,50	137,00	118,85
	Sup Balconi e Terr.	BAL	1,50	21,00	8,50	18,00
	Area Esterna	SUE	21,00	0,00	0,00	410,00
	Autorimessa	AUT	0,00	25,00	0,00	21,50
	Servizi	SER	2	1	1	2
	Stato Manutenitivo	STM	2	1	2	2
	Stato Man Edificio	STE	3	2	4	2
	Piano	P	0	3	1	1
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica	CE	E	G	G	E

## Prezzi Marginali

prezzo	PRZ			
data	DAT	108,28	49,89	99,96
Sup Principale	SUP	438,00	438,00	438,00
Sup Balconi e Terr.	BAL	131,40	131,40	131,40
Area Esterna	SUE	43,80	43,80	43,80
Autorimessa	AUT	219,00	219,00	219,00
Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00
Stato Manutentivo	STM	29.000,00	31.625,00	34.250,00
Stato Man Edificio	STE	3.897,92	1.795,91	3.598,68
Piano	P	649,65	299,32	599,78
Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Classe Energetica	CE	1,89	0,00	2,97

## Tabella di valutazione

prezzo	PRZ	129.930,80	59.863,65	119.956,15
data	DAT	-2.598,62	-1.197,27	-2.399,12
Sup Principale	SUP	1.248,30	-3.350,70	-7.949,70
Sup Balconi e Terr.	BAL	2.168,10	-394,20	1.248,30
Area Esterna	SUE	17.038,20	17.958,00	17.958,00
Autorimessa	AUT	4.708,50	-766,50	4.708,50
Servizi	SER	0,00	8.000,00	8.000,00
Stato Manutentivo	STM	0,00	31.625,00	0,00
Stato Man Edificio	STE	-3.897,92	0,00	-7.197,37
Piano	P	649,65	-598,64	0,00
Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00
Classe Energetica	CE	-2.188,75	0,00	4.062,12
		147.058,26	111.139,34	138.386,88

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA  $V_{mMCA}$ :

Valore medio stimato MCA	132.194,83	€
	$V_{mMCA}$	905,02 €/MQ
divergenza	32,3%	FALSO

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione

- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

VICENZA						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
nuovo o ristrutturato a nda ristrutturare (senza i box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona D3	1.450	1.825	500	900	10.000	20.000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12.000
vetustà anni	1.286	1.614				
15						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	1.050	1.350	0	0	
abit. Civili	ottimo	1.200	1.600	0	0	
vetustà anni	normale	886	1.139	0	0	

Il valore del *subject* è quindi determinato sulla base dei prezzi medi rilevati dagli Osservatori moltiplicati per il coefficiente di adeguamento e, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

## 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% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ).

Detto ciò, premesso che 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, il più probabile valore di mercato alla data del 07/06/2024 risulti essere pari a:

€ 136.561,31 (centotrentaseimilacinquecentosessantauno/70 €), pari a 1.031,30 €/m<sup>2</sup>.

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

Corpo A-B

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 1.231,41
caratteristica		coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per una abitazione bicamere		1,00
altezza	>=2,70 nella norma; terra <>2,20		1,00
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità		1,00
posizione	si trova in zona periferica, ben connesso con la viabilità a rapido scorrimento della A/4. Nelle zone limitrofe inizierà il cantiere per il passaggio della TAV, dalle stime eseguite dal consorzio che procederà ai lavori l'edificio risulta in ambito di studio cantieri		0,70
stato di conservazione	l'edificio risale a data anteriore al 1967; ristrutturato completamente caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura riscattate dall'epoca di costruzione/ristrutturazione;		1,00
Coefficiente complessivo			0,94

Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	1.231,41	coeff	0,94	€	€ 1.157,53	€/MQ
---	----------	-------	------	---	------------	------

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	905,02
valore /mq OMI	1.157,53
valore medio	1031,2749
valore arrotondato	1.031,30

e quindi:



## A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano primo	110,85	€ 1.031,30	€ 114.319,61
terrazza p. primo<25	5,40	€ 1.031,30	€ 5.569,02
cantina	2,00	€ 1.031,30	€ 2.062,60
	118,25		€ 121.951,23
- Valore corpo:			€ 121.951,23
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 121.951,23
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 121.951,23

## B. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage	10,75	€ 1.031,30	€ 11.086,48
	10,75		
- Valore corpo:			€ 11.086,48
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 11.086,48
quota		1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 11.086,48

## C. area di manovra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
area di manovra	41,00	€ 1.031,30	€ 42.283,30
	41,00		
- Valore corpo:			€ 42.283,30
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 42.283,30
quota		1/12	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.523,61

## Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	118,25	€ 121.951,23	€ 121.951,23
B	garage	10,75	€ 11.086,48	€ 11.086,48
C	area di manovra	41,00	€ 42.283,30	€ 3.523,61
			€ 175.321,00	€ 136.561,31

## 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:	€ 600,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 0,00
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:

nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 (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;

nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 20.484,20
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 115.477,11

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

€ 115.400,00

(€ centoquindicimilaquattrocento/00)."

#### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni in esame sono stati acquistati il 26/10/2006 al prezzo di € 155.000,00.

#### 12.5 Giudizio di vendibilità

Considerata la zona semicentrale cittadina, urbanisticamente con buona edificazione, con servizi al dettaglio facilmente raggiungibili, ben connessa con la viabilità primaria e di rapido scorrimento; l'immobile in buono stato di conservazione, il pignoramento per la quota di 1/1, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: Buona.

### 13 VALUTAZIONE DELLA QUOTA – COMODA DIVISIBILITA' A DEI BENI

L'immobile NON è comodamente divisibile.

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

#### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

L'esecutata \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* risulta avere residenza a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\* proveniente dallo stesso edificio \*\*\*\*\*

L'esecutato \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* risulta avere residenza a \*\*\*\*\* in via \*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\* proveniente dallo stesso edificio \*\*\*\*\*.

## 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esecutata \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* è di stato civile libero.

L'esecutato \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* risulta di stato civile libero, precedentemente aveva contratto matrimonio con \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* , con sentenza del Tribunale di Vicenza del \*\*\*\*\* veniva omologata separazione consensuale, successivo ricorso scioglimento di matrimoni al Tribunale di Vicenza in data \*\*\*\*\* , con sentenza del Tribunale di Vicenza n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* veniva sciolto il matrimonio.

## 15 LOTTI

I beni oggetto della presente relazione di stima sono parte di un lotto unico della procedura e non vi sono altri lotti.

## 16 OSSERVAZIONI FINALI

Non vi sono ulteriori osservazioni che si ritiene possano essere utili.

Vicenza, lì 05/12/2024

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)

---

## 16 ELENCO ALLEGATI

1. Attestato 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 esegutati 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 esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori