



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 419/2023 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. 1 di 3



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05/11/2024**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Francesco Berardi, 24

Dati Catastali: NCEU, foglio 63, p.lla 311, sub. 7 (A/3), sub. 2 (C/6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **ing. Pietro Paolo Lucente**

Piazzetta della Peschiera, 2 Caldogno (VI)

Mail: [studiolucente@gmail.com](mailto:studiolucente@gmail.com) – tel: 0444/905877

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

Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953552



## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 419/2023, promossa da:

**Giudice:** Dott.ssa Marialuisa Nitti

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05/11/2024

**Esperto stimatore:** ing. Pietro Paolo Lucente

**Diritto pignorato** (pag. 6): piena proprietà

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 6): NESSUNO

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamento al piano primo in condomino, con garage e cantina al piano terra

**Ubicazione** (pag. 6): Vicenza (VI), Via Francesco Berardi, 26

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 13): NCEU, foglio 63, p.la 311, sub. 7 (A/3), sub. 2 (C/6)

**Metri quadri** (pag. 6): locali di abitazione 114 m<sup>2</sup> circa, terrazzi 8 m<sup>2</sup> circa, cantina 19 m<sup>2</sup> autorimessa 17 m<sup>2</sup> circa.

**Stato di manutenzione** (pag. 6): sufficiente

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 13): nessuno

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 15): NO

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 22): 102.553,86 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 21): comparabile A: 12/04/2024, 133.500 €; comparabile B: 12/03/2024, 115.000 €; comparabile C: 20/03/2024, 133.500 €.

**Valore di vendita forzata proposto** (31): 83.000,00 €

**Valore debito:** € 1.943.624,51, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 12): occupato da soggetti terzi alla procedura

**Titolo di occupazione** (pag. 12): contratto di locazione, stipulato in data 01/07/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Vicenza in data 06/02/2020 al n. 1270 serie 3T; il canone di locazione pattuito tra le parti è pari a € 6.600,00 e risulta congruo ed opponibile alla procedura

**Oneri** (pag. 19): spese condominiali medie annue pari a € 385,00 e arretrate ultimi due anni per un complessivo di € 1.608,08.

**APE** (pag. 12): sì, classe G

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 33): nessuno.



**Lotti** (pag. 33): lotto 1 di 3

**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 soli 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 o 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 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, 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 ad 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 ed 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 .....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	6
3.3	Confini N-E-S-O .....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni .....	7
	Impianti .....	9
	Necessità di interventi manutentivi urgenti.....	9
	Impianti .....	11
	Necessità di interventi manutentivi urgenti.....	11
3.5	Certificazione energetica.....	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	12
4.1	Possesso .....	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	12
5.	ASPETTI CATASTALI.....	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	13
5.2	Intestatari catastali storici .....	13
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	13
5.4	Giudizio di conformità catastale .....	13
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	14
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI .....	15
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	15
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	15
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	18
7.4	Perimetro del “mandato” .....	18
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	19
8.1	Oneri e vincoli .....	19



---

8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/09/2024).....	19
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	20
9.	SUOLO DEMANIALE.....	20
10.	USO CIVICO O LIVELLO .....	20
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	21
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	21
12.1	Metodo di valutazione .....	21
12.2	Stima del valore di mercato .....	22
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	31
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	32
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	32
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	32
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	33
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	33
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	33
15.	LOTTI.....	33
16.	ELENCO ALLEGATI .....	34



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 24 gennaio 2024 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il 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".*

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 22 febbraio 2024, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo con autorimessa e cantina in un edificio condominiale di quattro livelli fuori terra con locali accessori ed autorimesse al piano terra.

L'appartamento è composto da zona ingresso, soggiorno - pranzo, cucina, tre camere, un locale ripostiglio ed un bagno. Su tutto il perimetro del fabbricato area scoperta comune in parte giardino e area di manovra autovetture.

Il complesso immobiliare è situato in via Francesco Berardi, 24 nella prima periferia del Comune di Vicenza, zona servita dal trasporto pubblico con negozi al dettaglio e supermercati, scuole, ufficio postale.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo in un complesso condominiale, per la quota del 100% intestata a



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

L'unità immobiliare confina, N.E.S.O. a.u.i e vano scala condominiale, muro perimetrale esterno su scoperto condominiale.

L'autorimessa e cantina confinano, N.E.S.O. a.u.i e corridoio comune condominiale, muro perimetrale esterno su scoperto condominiale.

Salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

#### Appartamento SUB. 7

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un complesso condominiale di sei unità nella prima periferia del comune di Vicenza.

Dalla pubblica via Berardi, dal cancello pedonale al civico 24, attraversando il breve vialetto condominiale si giunge al portoncino di accesso al vano scala condominiale e da questi al pianerottolo di piano ove si trova l'ingresso all'unità.

Mediante portoncino in legno, privo di blindatura, si entra nella zona ingresso in posizione baricentrica dell'unità; a sinistra con esposizione a Nord-Ovest, la zona giorno composta da sala soggiorno-pranzo e cucina separata ed abitabile, entrambe le stanza hanno accesso ad una terrazza. Frontalmente alla zona ingresso si trova la prima delle tre camere da letto con dimensioni sufficienti ad ospitare un letto singolo e con accesso ad una terrazza comunicante anche con il bagno; alla destra, la zona notte, preceduta da disimpegno distributivo in cui si trova anche un piccolo ripostiglio, da qui alle due camere da letto entrambe commercializzabili come doppie ed al bagno dell'unità, dotato di tutti i sanitari e di vasca.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,95 ml
- superficie netta di calpestio 96,00 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento.



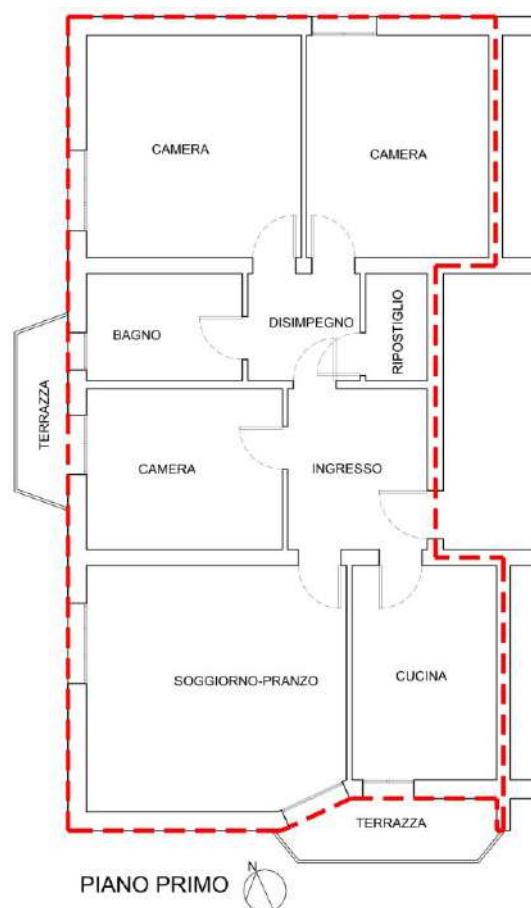


Figura 1. Planimetria appartamento.

L'appartamento in oggetto è disposto su un livello, con affacci a Nord, Sud ed Ovest. Sul versante Ovest si trova l'ingresso al vano scala condominiale.

I serramenti in legno con vetro semplice con chiusure oscuranti tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, alcune con vetro.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due diverse tipologie, lastre di marmo di colore chiaro su tutte le stanze ad eccezione della cucina e del bagno ove sono posate piastrelle in ceramica di tonalità chiara; lo stato di conservazione è sufficiente. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e vasca rivestito in piastrelle di ceramica sino ad una altezza di 2,40 ml.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano pensile alloggiata in cucina.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.





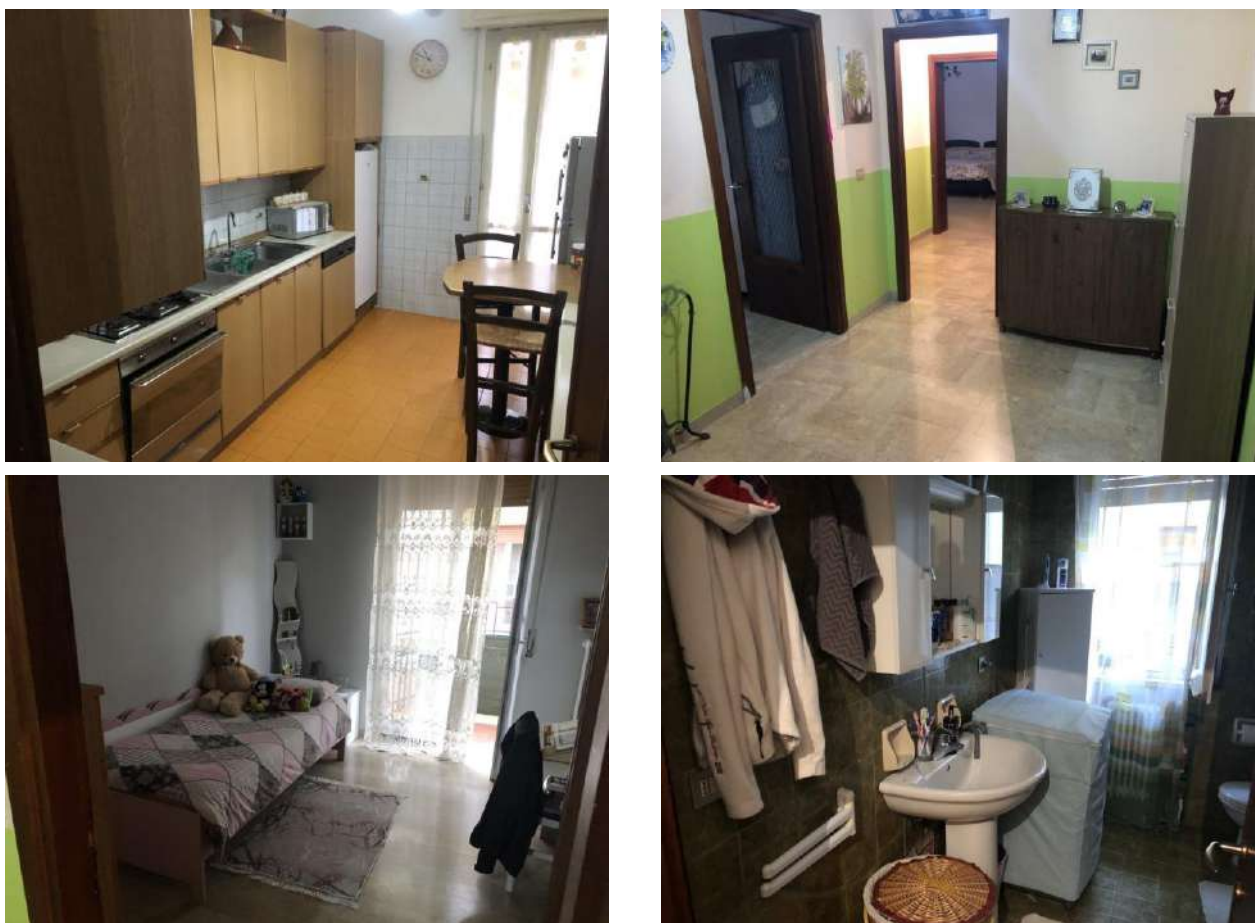


Figura 2. Foto appartamento.

## Impianti

Impianto di riscaldamento a radiatori in parte sottofinestra su parete esterna ed in parte su parete interna.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 230 volt con dotazione normale per le unità residenziali.

## Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

## Autorimessa SUB. 2

Dalla pubblica via Berardi dal cancello carraio al civico numero 26, attraverso lo scoperto condominiale si accede alla parte retrostante l'edificio e da qui al portone basculante metallico con apertura manuale che accede all'autorimessa.

L'autorimessa è composta di un vano di dimensioni sufficienti ad ospitare una autovettura di media cilindrata con fori finestra per l'ingresso della luce naturale direttamente collegata all'adiacente cantina per mezzo di un largo passaggio. Dotata di punto luce a soffitto con pareti intonacate al rustico e pavimentazione in cemento liscio.



La cantina, composta da un unico vano, collegata direttamente all'autorimessa (con passaggio privo di porta) ed al corridoio comune che conduce al vano scala condominiale è dotata di finestra per l'ingresso della luce naturale, presenta un punto luce a soffitto e come per l'autorimessa, pareti intonacate al rustico a pavimentazione in cemento liscio.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 2,40 ml.
- superficie netta di calpestio 14,50 mq per l'autorimessa, 15,60 mq per la cantina;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'autorimessa con cantina.

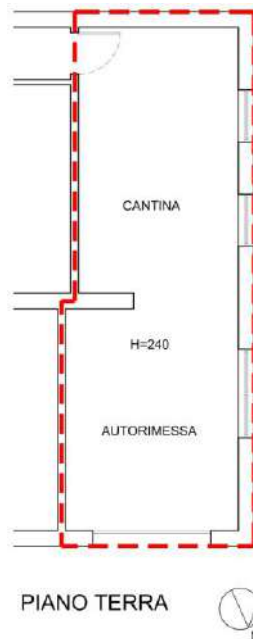


Figura 3. Planimetria autorimessa e cantina.

L'autorimessa e cantina in oggetto sono disposte sullo stesso livello del piano stradale con accesso da area scoperta comune, lo stato di conservazione è sufficiente.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.





Figura 4. Foto autorimessa e cantina.

### Impianti

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 230 volt con dotazione normale per le unità accessorie.

### Necessità di interventi manutentivi urgenti

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.



Figura 5. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Figura 6. Estratto mappa catastale.

### 3.5 Certificazione energetica

E' stato redatto, in data 03/02/2024, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili erano occupati dal sig. famiglia, in forza di contratto di locazione.

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

Contratto di locazione stipulato in data 01/07/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Vicenza in data 06/02/2020 al n. 1270 serie 3T.

Il canone di locazione pattuito tra le parti è pari a € 6.600,00 annui, da fonte del borsino immobiliare le quotazioni di locazione per abitazioni in stabili di media fascia nella zona del subject, hanno un valore medio pari a 4,66 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto il canone medio esigibile è pari a:  $129,71 \times 4,66 \times 12 = \underline{7.235,38 \text{ €}}$

Visto quanto sopra esposto si ritiene il contratto opponibile alla procedura.



## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dalla data del titolo di acquisto l'immobile non ha subito variazioni catastali. Precedentemente, dalla data della sua realizzazione sono state effettuate alcuna variazioni d'ufficio per l'allineamento delle mappe.

### 5.2 Intestatari catastali storici

- 
- 
- 

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, risultano formalmente rispondenti con le risultanze catastali, pertanto i dati degli pignoramento risultano corretti.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità di rilievo.



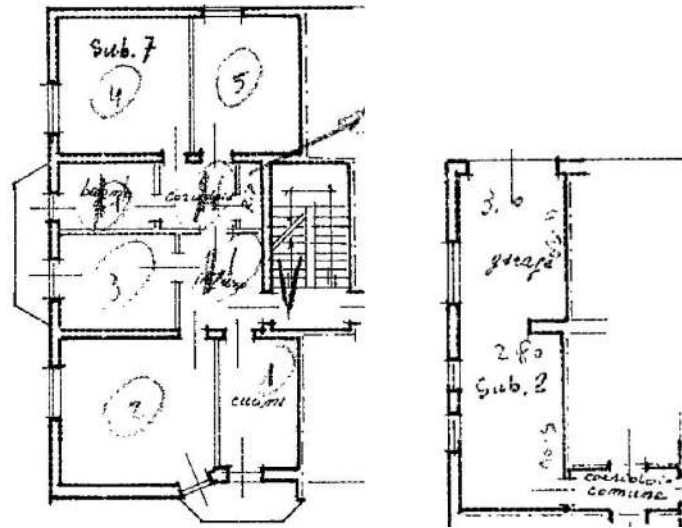


Figura 7. Planimetria catastali dei beni.



Figura 8. Estratto mappa catastale

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- atto di conferimento in società a firma notaio Gaia Boschetti di Vicenza n. 10574/6398 rep./racc., trascritto a Vicenza in data 25/06/2019 ai nn. 14332 RG/9453 RP;
- atto di compravendita a firma notaio Mario Misomalo n. 13223 trascritto a Vicenza in data 24/05/2002 ai nn. 11638 RG/7794 RP
- atto di convenzione matrimoniale a firma del notaio Mario Misomalo n. 13222 rep. trascritto a Vicenza in data 22/05/2002 ai nn. 11524 RG/7730 RP;



- atto di compravendita a firma del notaio Giovanni Barone n. 85478 rep. trascritto a Vicenza in data 10/10/1988 ai nn. 11688 RG/8909 RP e successiva nota di rettifica del regime patrimoniale tra coniugi trascritta a Vicenza in data 25/01/1989 ai nn. 1377 RG/1019 RP.

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso agli atti presso gli uffici comunali, sono state acquisite copie della documentazione edilizio - urbanistica che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile.

Da quanto si evince, il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni sessanta con le seguenti concessioni:

- Autorizzazione Edilizia nn. 4633 P.G./1027 R.P. rilasciata dal Sindaco di Vicenza in data 27/03/1966 con successiva dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Vicenza in data 07/11/1966 ai nn. 15074 P.G./3424 R.P.

Non vi sono stati successivamente ulteriori provvedimenti autorizzativi.

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Rispetto agli elaborati grafici approvati, lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:

- al piano terra è presente una porte di comunicazione interna tra la cantina ed il vano scala condominiale;
- al piano primo vi è una diversa posizione della porta di accesso ad una delle tre camere ed un maggior spessore di alcune porzioni di muratura.



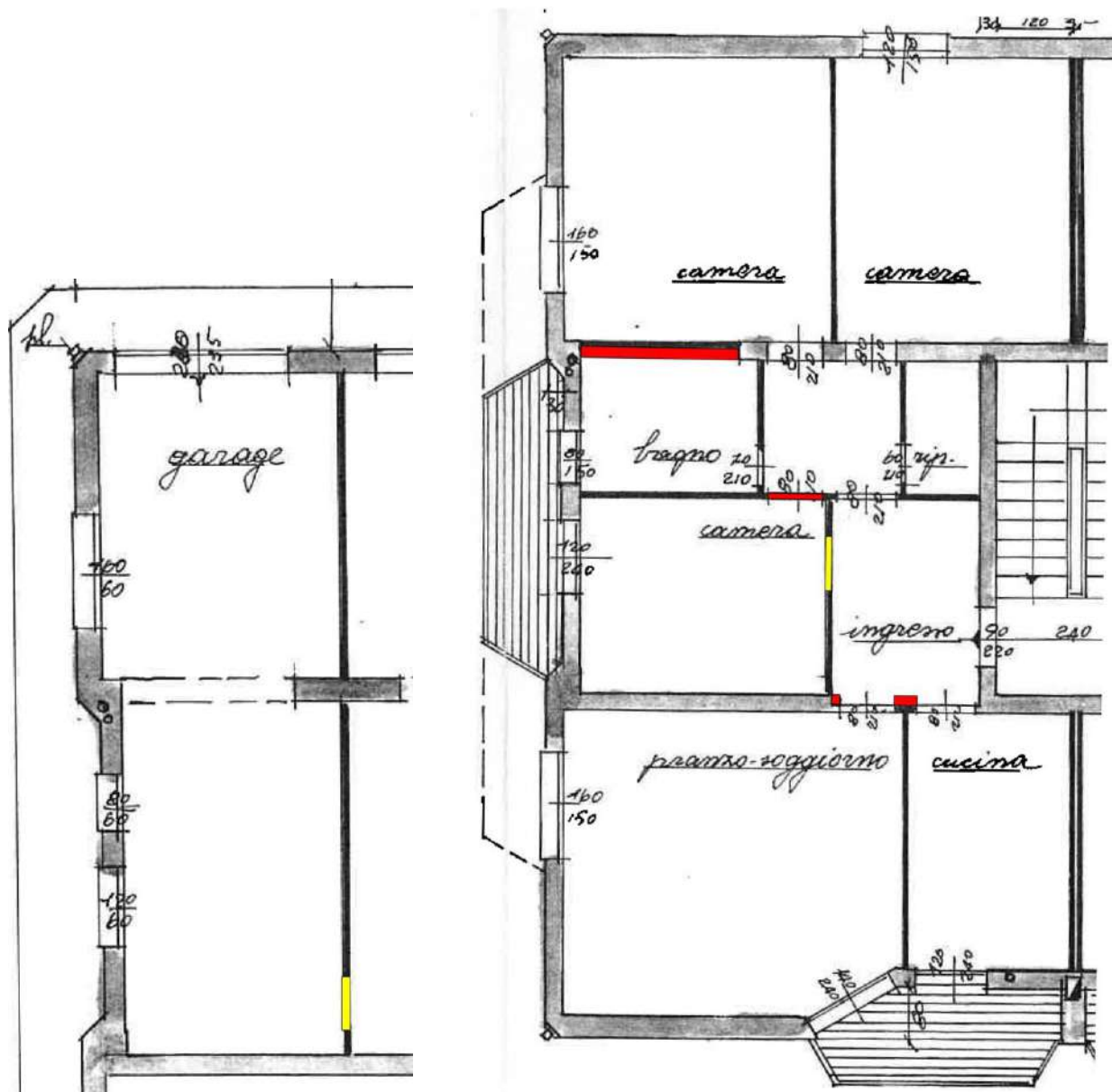


Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.





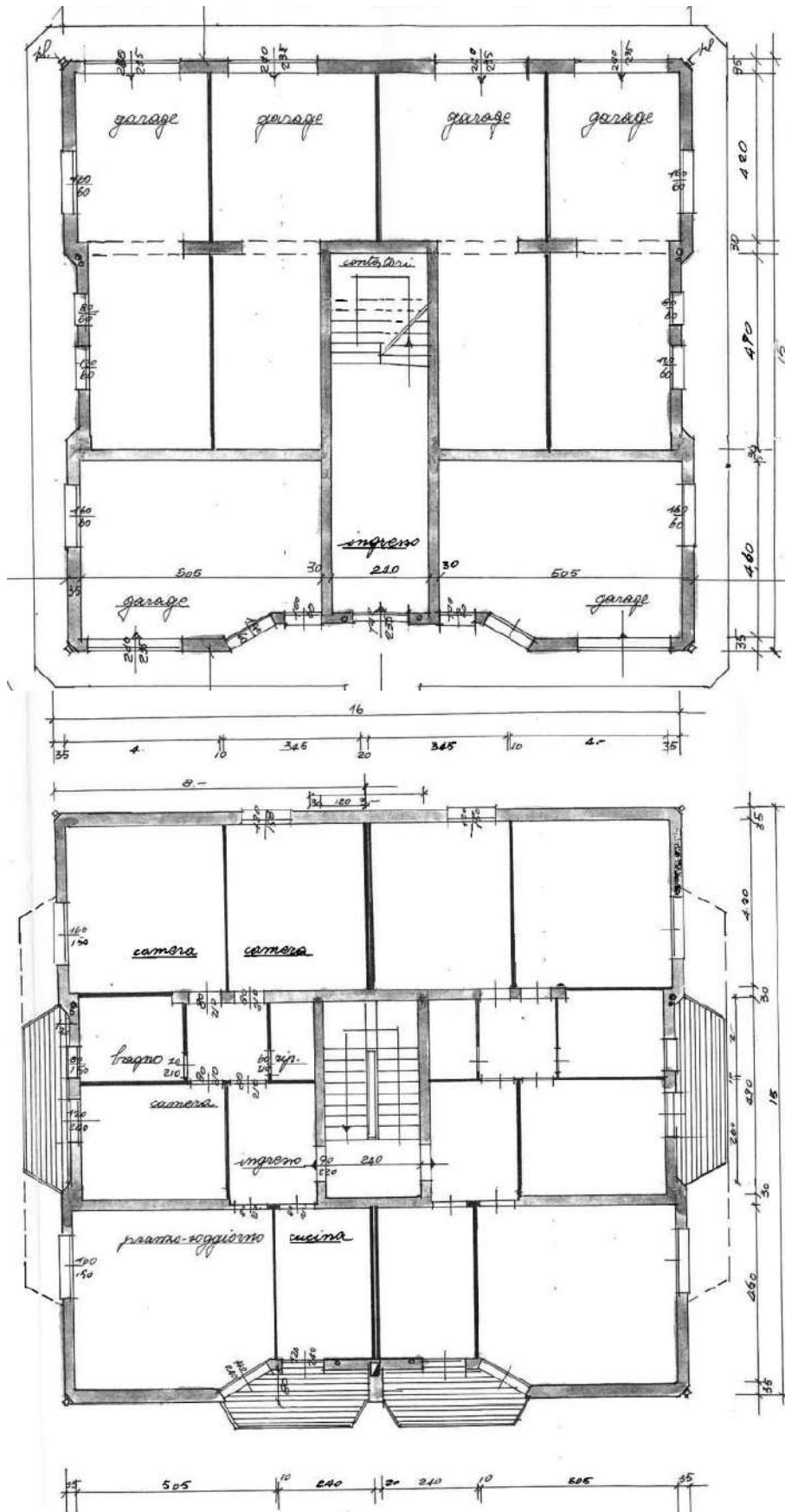


Figura 10. Stato approvato.



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

Le difformità riscontrate riguardano opere interne che possono essere sanata mediante presentazione di pratica CILA tardiva e pagamento di sanzione amministrativa.

### 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 soli 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 o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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



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

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

Nessuno.

### 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 04/09/2024)

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, revoca atti soggetti a trascrizione, Registro Particolare 18526 Registro Generale 27944 del 12/12/2019, nascente da Atto Giudiziario n. 21079 del 10/12/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore  
immobili colpiti da pignoramento  
individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 63 mapp. 311 sub. 2-7** per la quota di 1/1;
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, revoca atti soggetti a trascrizione Registro Particolare 4479 Registro Generale 6347 del 23/03/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 1608 del 02/03/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di  
immobili colpiti da revoca individuati  
nel comune di **Vicenza, Fg. 63 mapp. 311 sub. 2-7** per la quota di 1/1;
- **domanda di annotazione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, inefficacia parziale Registro Particolare 2976 Registro Generale 23695 del 26/10/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 2325 del 01/08/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore  
immobili colpiti da inefficacia parziale individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 63 mapp. 311 sub. 2-7**;
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 19757 Registro Generale 27018 del 06/12/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 6196 del 17/11/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di  
immobili colpiti da pignoramento



individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 63 mapp. 311 sub. 2-7** per la quota di 1/1.

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

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, revoca atti soggetti a trascrizione, Registro Particolare 18526 Registro Generale 27944 del 12/12/2019, nascente da Atto Giudiziario n. 21079 del 10/12/2019 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di  
immobili colpiti da pignoramento  
individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 63 mapp. 311 sub. 2-7** per la quota di 1/1;
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, revoca atti soggetti a trascrizione Registro Particolare 4479 Registro Generale 6347 del 23/03/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 1608 del 02/03/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di  
immobili colpiti da revoca individuati  
nel comune di **Vicenza, Fg. 63 mapp. 311 sub. 2-7** per la quota di 1/1;
- **domanda di annotazione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, inefficacia parziale Registro Particolare 2976 Registro Generale 23695 del 26/10/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 2325 del 01/08/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di  
immobili colpiti da inefficacia parziale individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 63 mapp. 311 sub. 2-7**;
- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 19757 Registro Generale 27018 del 06/12/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 6196 del 17/11/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di  
immobili colpiti da pignoramento  
individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 63 mapp. 311 sub. 2-7** per la quota di 1/1.

### 9. SUOLO DEMANIALE

Il bene non ricade in suolo demaniale.

### 10. USO CIVICO O LIVELLO

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



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

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

Da quanto comunicato all'amministratore di condominio con mail del 12/07/2023 le spese di gestione ordinaria ammontano a € 385,00 annue, non sono state deliberate spese straordinarie per l'esercizio 2023.

Alla data del 12/07/2023 la situazione debitoria nei confronti del condominio è pari a €1.608,08.

*Amministrazioni Condominiali*

*Brodesco rag. Giancarlo*

*Via Lussemburgo, 61*

*36100 Vicenza VI*

*Tel.: 0444-540863 Cell.:3483399700 Fax:0444-1837918*

*E-mail: brodescoamministrazioni@gmail.com*

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in



considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La "superficie commerciale" degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d'uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa: "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento".

La SEL include:

Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo 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, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);

eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

Le rampe di accesso esterne non coperte;

I balconi, terrazzi e simili;

Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;

Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

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

La ricerca immobiliare dei c.d. "comparabili" ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Vicenza) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.





Indirizzo Immobile	<b>viale Trento, 36 - VICENZA</b>		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Cirillo Francesca		data <b>14/2/23</b>
Zona urbanistica	<b>Residenziale</b>	Categoria <b>A/3</b>	Tipologia imm <b>Abitazione Civile</b> costr/ristr <b>1972</b>
Zona OMI	<b>C1</b>	Destinaz. uso <b>Residenziale</b>	
Descrizione sintetica	Appartamento al piano quarto composto da: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere, due bagni, ripostiglio e poggolo.		
Bagni	<b>2</b>	Giardino privato	<b>0</b>
Balconi/Portico	<b>1</b>	Box auto	<b>0</b>
Ascensore	<b>1</b>	Piano	<b>4</b>
Stato di conservazione	<b>3</b>	Riscaldamento	<b>auto</b>
Qualità unità edilizia	<b>3</b>	Classe energetica	<b>D</b>

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% <b>87,50</b>	<b>30%</b> 6,50	10% 0,00			
vani accessori	<b>15%</b> 0,00	2% 0,00			
50% <b>0,00</b>	<b>10%</b> 0,00	50% <b>0,00</b>			
25% <b>0,00</b>	<b>5%</b> 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	<b>6,50</b> mq				
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	<b>0,00</b> mq				
Superficie scoperto di pertinenza	<b>0,00</b> mq				
Superficie commerciale		<b>89,45</b>	<b>mq</b>		







Indirizzo Immobile	<b>via Pietro Scarcerle, 5 -VICENZA</b>		
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Pulejo Domenico		data <b>3/5/23</b>
Zona urbanistica	<b>Residenziale</b>	Categoria <b>A/3</b>	Tipologia imm <b>Abitazione Civile</b> costr/ristr <b>1967</b>
Zona OMI	<b>C1</b>	Destinaz. uso <b>Residenziale</b>	
Descrizione sintetica	Appartamento al piano quarto composto da: cucina, soggiorno, due camere, terrazza, bagno e ripostiglio; garage e cantina al piano terra.		
Bagni	<b>1</b>	Giardino privato	<b>0</b>
Balconi/Portico	<b>1</b>	Box auto	<b>1</b>
Ascensore	<b>0</b>	Piano	<b>0</b>
Stato di conservazione	<b>2</b>	Riscaldamento	<b>auto</b>
Qualità unità edilizia	<b>3</b>	Classe energetica	<b>F</b>

<b>Calcolo della superficie commerciale</b>		Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% <b>108,00</b>	30% 10,00	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% <b>0,00</b>	10% 0,00		50% <b>17,00</b>
25% <b>8,50</b>	5% 0,00		
Portici- Terrazze COMUNICANTI	<b>10,00</b> mq		
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	<b>0,00</b> mq		
<b>Superficie scoperto di pertinenza</b>	<b>0,00</b> mq		
Superficie commerciale		<b>121,63</b>	<b>mq</b>





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*)

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ € 81.936,20	€ 87.448,38	€ 119.952,00	
	data	DAT 6	3	7	
	Sup Principale	SUP 87,50	116,50	90,00	92,30
	Sup Balconi e Terr.	BAL 6,50	10,00	10,00	6,53
	Area Esterna	SUE 0,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT 0,00	17,00	18,00	0,00
	Servizi	SER 2	1	1	1
	Stato Manutentivo	STM 2	1	3	1
	Stato Man Edificio	STE 4	2	5	2
	Piano	P 4	0	1	1
	Ascensore	ASC 1	0	0	0
	Classe Energetica	CE D	F	G	G



PREZZI MARGINALI					
prezzo	PRZ				
data	DAT	68,28	72,87	99,96	
Sup Principale	SUP	719,00	719,00	719,00	
Sup Balconi e Terr.	BAL	215,70	215,70	215,70	
Area Esterna	SUE	71,90	71,90	71,90	
Autorimessa	AUT	359,50	359,50	359,50	
Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
Stato Manutentivo	STM	8.750,00	11.650,00	9.000,00	
Stato Man Edificio	STE	2.458,09	2.623,45	3.598,56	
Piano	P	409,68	437,24	599,76	
Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
Classe Energetica	CE	55,00	35,00	55,00	55,00

TABELLA DI VALUTAZIONE					
prezzo	PRZ	81.936,20	87.448,38	119.952,00	
data	DAT	-409,68	-218,62	-699,72	
Sup Principale	SUP	3.451,20	-17.399,80	1.653,70	
Sup Balconi e Terr.	BAL	6,47	-748,48	-748,48	
Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa	AUT	0,00	-6.111,50	-6.471,00	
Servizi	SER	-5.000,00	0,00	0,00	
Stato Manutentivo	STM	-8.750,00	0,00	-18.000,00	
Stato Man Edificio	STE	-4.916,17	0,00	-10.795,68	
Piano	P	-1.229,04	437,24	0,00	
Ascensore	ASC	-4.000,00	0,00	0,00	
Classe Energetica	CE	0,00	-23.300,00	0,00	
		61.088,98	40.107,22	84.890,82	

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

Valore medio stimato MCA	€ 62.029,00	
	$V_{mMCA}$ €/MQ	658,07
divergenza	111,7%	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						
Borsino Immobiliare						
nuovo o ristrutturato a n da ristrutturare (senza il box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona C1	1.525	2.075	500	900	10.000	20.000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12.000
vetustà anni	809	1.188				
	<b>60</b>					
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	1.250	1.550	0	0	
abit. Civili	ottimo	1.200	1.600	0	0	
vetustà anni	normale	534	663	0	0	

Il valore del *subject* viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 798,52
caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media	1,00
distribuzione	ben distribuito e di facile arredabilità	1,00
posizione	si trova in semicentrale periferica e ben servito da trasporti e servizi	1,20
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di sufficiente manutenzione	1,00
<b>Coefficiente complessivo</b>		<b>1,05</b>
	<i>coeff</i>	
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff <b>caratter.</b>	798,52	1,05
	<b>€/MQ</b>	<b>838,44</b>



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	644,79
valore /mq OMI	838,44
valore medio	741,61
valore arrotondato	741,61

#### A. unità immobiliare

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
appartamento piano primo	114,00	€ 741,61	€ 84.543,98
cantina	4,75	€ 741,61	€ 3.522,67
terrazze	2,31	€ 741,61	€ 1.713,13
	<b>121,06</b>		<b>€ 89.779,77</b>
- Valore corpo:			€ 89.779,77
- Valore complessivo diritto e quota:		<b>1</b>	<b>€ 89.779,77</b>

#### B. autorimessa

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
autorimessa	8,75	€ 741,61	€ 6.489,12
	<b>8,75</b>		<b>€ 12.774,09</b>
- Valore corpo:			€ 12.774,09
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.774,09
quota		<b>1</b>	
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 12.774,09</b>

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:



## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare	121,06	€ 89.779,77	€ 89.779,77
B	autorimessa	8,75	€ 12.774,09	€ 12.774,09
				€ 102.553,86

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 03/10/2024. risulti essere pari a:

**€ 102.553,86 (centoduemilacinquecentocinquantatre/86 €), pari a 741,61 €/m<sup>2</sup>.**

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

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale: € 0.000
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 1.500,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 1.608,08
- altri costi/oneri: € 1.000,00

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.

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.

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	€ 15.383,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Spese condominiali insolute	€ 1.608,08
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>	
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:	€ 87.170,78
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 dell'acquirente:	€ 83.062,70

**VALORE del LOTTO arrotondato**

**€ 83.000,00**

Ottantatremila,00

#### 12.4 Confronto con trasferimenti progressi

L'intero immobile è stato acquisito il 05/06/2019 congiuntamente ad altri beni mediante atto di conferimento in società per un valore pari a € 88.000,00.

#### 12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha sufficienti possibilità di vendita.

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

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di unità residenziale in condominio con autorimessa e cantina.





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

### 14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

## 15. LOTTI

Lotto n. 1 di 3, comprendente i beni in comune di Vicenza.

Caldogno 03/10/2024

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Pietro Paolo Lucente  
(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

