



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 159/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO MEDICI

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. MARIALUISA NITTI

CUSTODE:  
I.V.G. VICENZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**geometrta RICCARDO ZONTA**

CF: ZNTRCR59S11E970B  
con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C  
telefono: 0424848762  
email: riccardo@erre-studio.com  
PEC: riccardo.zonta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2024

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICO ED INDICE

### CONDOMINIO MEDICI (Creditore procedente)

**Diritto** (cfr paragrafo 1): piena proprietà.

**Bene** (cfr paragrafo 1): magazzino.

**Ubicazione** (cfr paragrafo 1): Vicenza VI via Giacomo Medici, 44.

**Stato** (cfr paragrafo 18): molto scarso.

**Dati Catastali attuali** (cfr paragrafo 1): Comune di Vicenza VI CF Foglio 73 m.n. 2072 sub. 17 (magazzino al PS1).

**Differenze rispetto ai pignoramenti** (cfr paragrafo 4.2.2): no.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr paragrafo 8): difformità urbanistiche regolarizzabili, costo € 2.000,00 e difformità catastali regolarizzabili, costo € 400,00 (cfr: **NOTA IMPORTANTE** paragrafo 8.1 e 8.2).

**Valore di stima** (cfr paragrafo 9): valore di mercato: € 9.000,00; valore di vendita giudiziaria: € 5.600,00.

**Valore mutuo** (cfr paragrafo 4.2.1/all. H): importo ipoteca legale € 70.879,82 (importo capitale € 35.439,91); importo ipoteca legale € 161.211,62 (importo capitale € 80.605,81).

**Vendibilità** (cfr paragrafo 18): ottima.

**Pubblicità** (cfr paragrafo 18): sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste e direttamente negli accessi principali del condominio.

**Occupazione** (cfr paragrafo 3): libero.

**Titolo di occupazione** (cfr paragrafo 3): proprietà

**Oneri** (cfr paragrafo 5): spese condominiali scadute ed insolte (2022 e 2023) € 122,54.

**APE**: esente (deposito/magazzino).

### ALLEGATI

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato D - Documentazione fotografica)

(Allegato E - Planimetria catastale)

(Allegato F - Certificati dell'Ufficio Anagrafe Stato Civile)

(Allegato G - Ispezioni ipotecarie; Iscrizione di ipoteca legale rep. 180/2005; Iscrizione di ipoteca legale rep. 104027/124; Verbale di pignoramento immobili rep. 6268/2023 Tribunale di Vicenza; Verbale di pignoramento immobili rep. 2219/2024 Tribunale di Vicenza)

(Allegato H - Compravendita rep. 149029 notaio Giuseppe Giardina)

(Allegato I - Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato L - Estratto di P.I.)

(Allegato M - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)

(Allegato N - Dati utilizzati per la stima)

(Allegato O - Tabella 1 - Deprezzamento per vetustà fisica)



*(Allegato P - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa)*

*(Allegato Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati)*



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Magazzino** a VICENZA via Giacomo Medici 44, della superficie commerciale di **8,31** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### FORMULAZIONE DEL 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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

#### CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. (Agenzia Entrate servizio di pubblicità immobiliare) risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato i Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile dell'Esecutato per cui gli stessi vengono acquisiti dall'Esperto.

#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

*(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)*

*(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)*

*(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)*

*(Allegato E - Planimetria catastale)*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti (*escluso l'Esecutato risultato irreperibile*), nelle ore pomeridiane di Mercoledì 03 Luglio 2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Vicenza VI, alla presenza del Custode incaricato.

Il Comune di Vicenza (circa 110.800 abitanti), è Capoluogo dell'omonima Provincia, dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'Unesco; il territorio è inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quaresolo dove non manca ogni tipo di servizio.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel quadrante Centrale del territorio comunale, a circa 1,6 km a Nord dalla sede municipale, in via Giacomo Medici, 44, con area esterna ad una quota di circa 34,00 m s.l.m.m. e a circa 1100 m dal Fiume Bacchiglione che scorre, ad Ovest, ad una quota di circa 29,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,42



**m. Identificazione catastale:**

- foglio 73 particella 2072 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 105,56 Euro, indirizzo catastale: via Giacomo Medici, 44, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 14/11/1989 in atti dal 23/09/1997 P.F.96 ART.15 (n. 9710/1989) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2022 Pratica n. VI0092257 in atti dal 09/08/2022 (n. 92257.1/2022) - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992  
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 2072 sub. 16, terrapieno su due lati, sub. 6 salvo più esatti

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>8,31 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 6.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/08/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
(Allegato F – Certificati dell'Ufficio Anagrafe Stato Civile)  
(Allegato Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati)

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Vicenza - in data 11/06/2024 ha evidenziato che:

- Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili eseguiti, così come catastalmente indicati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Allegato G - Ispezioni ipotecarie; Iscrizione di ipoteca legale rep. 180/2005; Iscrizione di ipoteca legale rep. 104027/124; Verbale di pignoramento immobili rep. 6268/2023 Tribunale di Vicenza; Verbale di pignoramento immobili rep. 2219/2024 Tribunale di Vicenza)

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 11/05/2005 a firma di Concessione riscossione tributi ai nn. 180/2005 di repertorio, iscritta il 16/05/2005 a Vicenza ai nn. 11887/2718, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a ruolo.

Importo ipoteca: € 70.879,82.

Importo capitale: € 35.439,91.

La formalità è riferita solamente a Vicenza CF Foglio73 m.n. 2072 sub. 17

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/02/2007 a firma di Riscossione Uno s.p.a. ai nn. 104027/124 di repertorio, iscritta il 13/02/2007 a Vicenza ai nn. 4073/1036, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01iscrizione a ruolo.

Importo ipoteca: € 161.211,62.

Importo capitale: € 80.605,81.

La formalità è riferita solamente a Vicenza CF Foglio73 m.n. 2072 sub. 17

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 6268/2023 di repertorio, trascritta il 19/12/2023 a Vicenza ai nn. 28229/20713, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Vicenza CF Foglio73 m.n. 2072 sub. 17

pignoramento, stipulata il 02/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2219/2024 di repertorio, trascritta il 03/05/2024 a Vicenza ai nn. 9323/6878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Vicenza CF Foglio73 m.n. 2072 sub. 17

### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 65,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>5,53</b>
Ulteriori avvertenze:	



In data 13/07/2024 l'Amministratore condominiale così informa:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione è di € 60/65;
- non ci sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;
- le spese condominiali scadute sono di € 61,30 per il 2022 e di € 61,24 per il 2023;
- non ci sono altri procedimenti giudiziari in corso.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

*(Allegato H – Compravendita rep. 149029 notaio Giuseppe Giardina)*

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/04/2022 a firma di notaio Giuseppe Giardina ai nn. 149029 di repertorio, trascritto il 23/04/2002 a Vicenza ai nn. 9271/6264 Vicenza.

Il titolo è riferito solamente a Vicenza CF Foglio 73 m.n. 2072 sub. 17.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

*(Allegato I – Titoli e documentazione di progetto)*

*(Allegato L - Estratto di P.I.)*

*(Allegato M - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)*

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **11969/84 P.G. e 13596 U.T.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturare ed ampliare un fabbricato in Via Medici Sez. J - Foglio 9° - m.n. 1868 90 parte - Zona RC1 , presentata il 09/07/1984, rilasciata il 26/09/1985 con il n. 11969/84 P.G. e 13596 U.T. di protocollo

Concessione edilizia N. **11969/84 P.G. e 13596 U.T.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruire un fabbricato in Via Medici Sez. J - Foglio IX° - m.n. 89-90-91-1868-1992 - Zona RC1 - 4a soluzione, presentata il 29/04/1986, rilasciata il 05/11/1986 con il n. 11969/84 P.G. e 13596 U.T. di protocollo

Concessione edilizia N. **11969/84 P.G. e 13596 U.T.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di apportare la variante ad un progetto di cui alla concessione del 05/11/1986 relativo alla costruzione di un fabbricato in Via Medici Sez. J - Foglio IX° - m.n. 89-91-1868-1992 - Zona RC1, presentata il 31/01/1989, rilasciata il 21/04/1989 con il n. 11969/84 P.G. e 13596 U.T. di protocollo

Abitabilità N. **11969/84 P.G. e 13596 U.T.**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruito un fabbricato a 5 piani + scantinato con ricavo di alloggi, uffici e negozi., agibilità del 16/10/1989 con il n. 11969/84 P.G. e 13596 U.T. di protocollo.

"In totale sono 116 vani di cui 5 locali negozio, 58 stanze, 2 locali ufficio, 23 accessori, 18



autorimesse, 5 rip.Magazzino, una cabina elettrica e altri 4 vani (stanze) mansarda."

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 16 del 04/03/2021 - Vincoli e tutele aggiornato con determina dirigenziale n. 37 del 11/01/2024; Zonizzazione aggiornato con determina dirigenziale n. 1418 del 09/07/2024 , l'immobile ricade in zona ZTO B1 - Zona residenziale e mista esistente e di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: Elaborato 2 - Vincoli e tutele - Foglio 5 di 9 - elaborato gennaio 2024; Elaborato 3 - Zonizzazione - Foglio 5 di 9 - elaborato luglio 2024.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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 ai beni pignorati, 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 una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

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

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difficoltà: Superficie reale netta di circa 27,05 mq rispetto a quella edilizia di circa 22,17 mq (la superficie edilizia è stata rilevata graficamente non essendo riportate quote né sull'Allegato 2C (Tavola di progetto 1a variante - aggiornamenti e modifiche) né sull'Allegato 2D (Tavola di sovrapposizione - aggiornamenti e modifiche)) (normativa di riferimento: Piano degli Interventi)

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria (CILA postuma), se contenute all'interno del lotto di pertinenza.

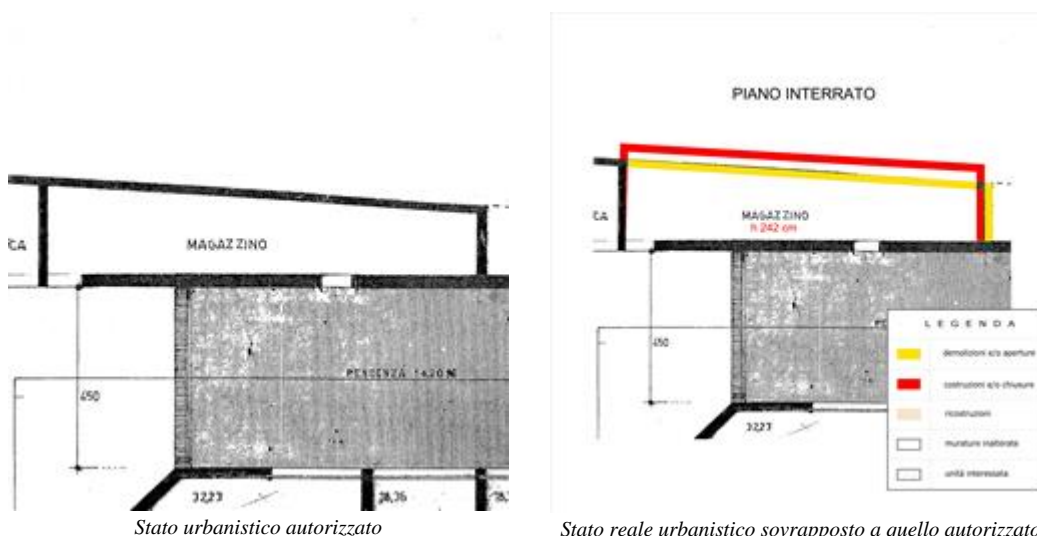
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA postuma per sanatoria maggiore superficie contenuta all'interno del lotto di pertinenza: €1.500,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità: €250,00
- Diritti segreteria agibilità (telematica senza sopralluogo): €10,00
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (circa 11,81 mc x €12,30) + costo di costruzione (circa 4,88 mq x circa €350,00 x 0,05) arrotondato a: €240,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

**NOTA IMPORTANTE:** la documentazione urbanistica non specifica se la maggiore superficie reale del magazzino sia contenuta all'interno del lotto di pertinenza (m.n. 2072) o se possa essere sconfinata verso Est nell'adiacente m.n. 90. Gli oneri e costi di regolarizzazione riguardano l'ipotesi di mancato sconfinamento. Restano a carico dell'Aggiudicatario le maggiori verifiche nonché gli eventuali oneri aggiuntivi.



Stato urbanistico autorizzato

Stato reale urbanistico sovrapposto a quello autorizzato



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Maggiore superficie reale netta (circa 27,05 mq) rispetto alla catastale (circa 23,87 mq rilevata graficamente) (normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Soppressione planimetria esistente e presentazione planimetria corretta, se contenute all'interno del lotto di pertinenza.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

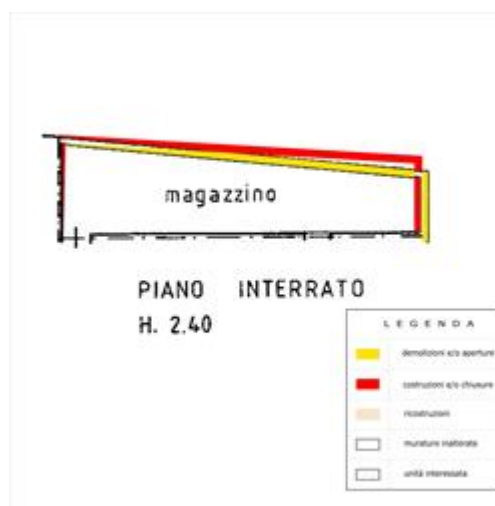
- Soppressione e presentazione nuova planimetria contenuta all'interno del lotto di pertinenza: €.350,00
- Diritti catastali DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

**NOTA IMPORTANTE:** la documentazione catastale non specifica se la maggiore superficie reale del magazzino sia contenuta all'interno del lotto di pertinenza (m.n. 2072) o se possa essere sconfinata verso Est nell'adiacente m.n. 90. Gli oneri e costi di regolarizzazione riguardano l'ipotesi di mancato sconfinamento. Restano a carico dell'Aggiudicatario le maggiori verifiche nonché gli eventuali oneri aggiuntivi.



*Stato catastale depositato*



*Stato reale catastale sovrapposto a quello depositato*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:****CRITICITÀ: NESSUNA**

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi)

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:****CRITICITÀ: NESSUNA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate)

L'immobile risulta **conforme**.



**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state eseguite verifiche; si consiglia precauzionalmente l'intervento di personale specializzato anche in ordine alle infiltrazioni meteoriche in essere (normativa di riferimento: vigente). Eventuali difformità sono regolarizzabili mediante: verifica generale dell'impianto da parte di personale specializzato.

L'immobile risulta precauzionalmente **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Eventuali oneri per la sistemazione dell'impianto rientrano nella riduzione del valore del 15% operata in assenza di garanzia per vizi.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN VICENZA VIA GIACOMO MEDICI 44

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO A

**Magazzino** a VICENZA via Giacomo Medici 44, della superficie commerciale di **8,31** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**FORMULAZIONE DEL 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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

**CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)**

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. (Agenzia Entrate servizio di pubblicità immobiliare) risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato i Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile dell'Esecutato per cui gli stessi vengono acquisiti dall'Esperto.

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

*(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)*

*(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)*

*(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)*

*(Allegato E - Planimetria catastale)*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti (*escluso l'Esecutato risultato irreperibile*), nelle ore pomeridiane di Mercoledì 03 Luglio 2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Vicenza VI, alla presenza del Custode incaricato.



Il Comune di Vicenza (circa 110.800 abitanti), è Capoluogo dell'omonima Provincia, dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'Unesco; il territorio è inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel quadrante Centrale del territorio comunale, a circa 1,6 km a Nord dalla sede municipale, in via Giacomo Medici, 44, con area esterna ad una quota di circa 34,00 m s.l.m.m. e a circa 1100 m dal Fiume Bacchiglione che scorre, ad Ovest, ad una quota di circa 29,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,42 m. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 2072 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 105,56 Euro, indirizzo catastale: via Giacomo Medici, 44, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 14/11/1989 in atti dal 23/09/1997 P.F.96 ART.15 (n. 9710/1989) - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2022 Pratica n. VI0092257 in atti dal 09/08/2022 (n. 92257.1/2022) - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 2072 sub. 16, terrapieno su due lati, sub. 6 salvo più esatti

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.



Ubicazione geografica nel comune di Vicenza



Veduta da Nord del Condominio Medici



Veduta da Sud del Condominio Medici



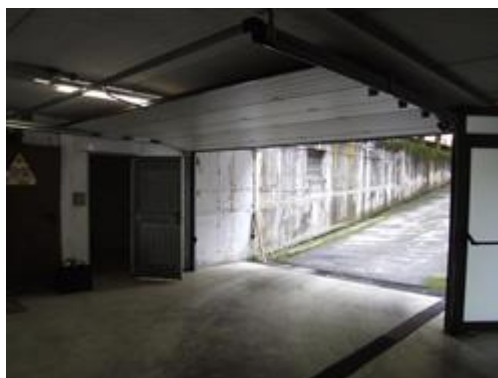
Particolare dell'accesso carroia da via Medici







Rampa di accesso al magazzino



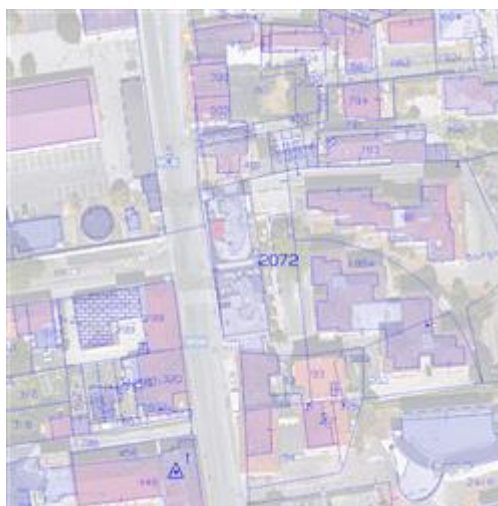
Ubicazione magazzino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono i confinanti Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogeno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Allegato D - Documentazione fotografica)



(Allegato M - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)

Trattasi di un locale destinato a magazzino posto al primo piano sottostrada di un più ampio complesso condominiale "a blocco" edificato su cinque piani fuori terra e denominato "Condominio Medici" (cfr foto 01-03)

L'unità *de qua* è ubicata al di fuori del perimetro coperto del fabbricato principale e benchè non abbia possibilità di parcheggio al suo interno (vi è un'unica apertura pedonale), l'accesso avviene dalla rampa carrabile esterna pavimentata in conglomerato bituminoso che immette in un tunnel comune con pavimentazione in calcestruzzo liscio protetto da portone sezionale (cfr foto 04-08).

La struttura verticale del magazzino è in calcestruzzo, il solaio è del tipo "predalles" con copertura piana coltivata a giardino (cfr foto 06).

Le finiture interne vedono una pavimentazione in calcestruzzo liscio, pareti e soffitti tinteggiati, un minimo di impianto elettrico eseguito fuori traccia con porta di accesso in lamiera di acciaio zincato e finestra in alluminio protetta da inferriata (cfr foto 09-11); risulta interessato da diverse infiltrazioni provenienti dall'estradosso del solaio (cfr foto 12).



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	33,23	x	25 %	=	8,31
<b>Totale:</b>	<b>33,23</b>				<b>8,31</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/05/2021

Fonte di informazione: Rep. 39209 Notaio Mario Misomalo

Descrizione: appartamento al P4 e autorimessa al PS1 - costruzione/agibilità anno 2003

Indirizzo: Vicenza viale Fratelli Bandiera Foglio 73 m.n. 2348 sub. 86-49

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.600,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 16 %

Prezzo: 134.400,00 pari a 1.344,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/06/2021

Fonte di informazione: Rep. 24235 notaio Francesca Bonvicini

Descrizione: appartamento al P1 e autorimessa al PS1 - costruzione/agibilità anno 1995

Indirizzo: Vicenza Via M. Asolone Foglio 73 m.n. 2172 sub. 39-46

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.470,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 92.000,00 pari a 1.352,94 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/06/2021

Fonte di informazione: Rep. 740 notaio Rolandi Beretta

Descrizione: abitazione con corte esclusiva PT e garage e cantina al PS1 - costruzione/agibilità anno 2002

Indirizzo: Vicenza Via G.Parini,14 Foglio 73 m.n. 2346 sub. 6-34

Superfici principali e secondarie: 168

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 265.000,00 pari a 1.577,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %



Prezzo: 225.250,00 pari a 1.340,77 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non trovando caratteristiche utili per una diversa (più importante) destinazione o utilizzo, la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata alla stregua di un deposito/magazzino/ripostiglio per uso residenziale esterno all'unità immobiliare principale ovvero come accessorio delle superfici principali dell'edificio.

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	134.400,00	92.000,00	225.250,00
Consistenza	8,31	100,00	68,00	168,00
Data [mesi]	0	40,00	39,00	39,00
Prezzo unitario	-	1.600,00	1.470,59	1.577,38

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	11,20	7,67	18,77
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.340,77	1.340,77	1.340,77

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		134.400,00	92.000,00	225.250,00
Data [mesi]		448,00	299,00	732,06
Prezzo unitario		-122.935,55	-80.030,79	-214.108,17
<b>Prezzo corretto</b>		<b>11.912,45</b>	<b>12.268,21</b>	<b>11.873,89</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **12.018,18**

Divergenza: 3,21% < **5%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera buono in quanto inferiore al 5%.

Al valore medio ricavato dalla comparazione delle osservazioni (€ 12.011,93) dovranno essere dedotti i costi relativi alla riparazione dell'impermeabilizzazione posta all'estradosso del solaio coltivato a giardino pensile.

I costi dell'intervento possono essere stimati come segue:

- asportazione del terreno vegetale e radici nell'estradosso del solaio con accumulo in altro sito per il suo riutilizzo: Miniescavatore e camioncino ribaltabile - a corpo € 1.000,00;
  - pulizia del piano di posa con idropulitrice: € 300,00;
  - stesa di doppia guaina bituminosa antiradice compreso risvolti: circa 60,00 mq x € 50,00/mq = € 3.000,00;
  - formazione di strato drenante in materiale plastico: circa 35,00 mq x € 20,00/mq = € 700,00;
  - rimissione in pristino dello strato vegetale compresa livellatura e semina: a corpo € 1.000,00;
- per un totale stimato di € 6.000,00 (circa Euro seimila/00) da porre a carico del *subject* e del condominio per la quota del 50% ciascuno.





Lo stato di manutenzione è molto scarso a causa delle infiltrazioni presumibilmente derivanti dalla copertura a giardino pensile.

La vendibilità si ritiene ottima essendo un magazzino posto allo stesso piano di più di venti autorimesse in un condominio di una ventina di abitazioni e cinque negozi.

Pubblicità su sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste e direttamente negli accessi al fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,31 x 1.446,23 = **12.018,17**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-18,17

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*(Allegato N - Dati utilizzati per la stima)*

*(Allegato O - Tabella 1 - Deprezzamento per vetustà fisica)*

*(Allegato P - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa)*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	Magazzino	8,31	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>12.000,00 €</b>	<b>12.000,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Quota parte del 50% per sistemazione infiltrazioni derivanti dal giardino pensile (estradosso solaio del deposito)	-3.000,00
	<b>3.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.600,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore 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 (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 990,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 10,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.600,00**

data 27/08/2024

il tecnico incaricato  
geometra RICCARDO ZONTA

