



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 20/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto 2



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: ***dato oscurato***

Esecutati: ***dato oscurato*** e ***dato oscurato***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25.11.2024 ore 9:30**

Identificazione beni: Beni in Vicenza, Strada Padana verso Padova n. 127

Dati Catastali: NCEU di Vicenza, foglio 18, p.lla 11, sub. 14 (A3) e sub. 11 (C6)

per il diritto di piena proprietà per la quota complessiva di 1/1

Esperto stimatore: **arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica (VI) - Mail: duccioantonio.dinale@gmail.com

tel: 0424 226415

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023

Longare (VI) - Mail: immobiliari@ivgvicenza.it

tel: 0444 953553 – 0444 953915

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 20/2024, promossa da: *dato oscurato* contro *dato oscurato* e *dato oscurato*

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25.11.2024 ore 9:30

Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale

Diritto pignorato (pag. 7): 1/1 della piena proprietà, in capo ad ½ ciascuno degli esecutati

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): monolocale in edificio plurifamiliare con posto auto scoperto esclusivo

Ubicazione (pag. 6): Vicenza, Strada Padana verso Padova n. 127

Dati catastali attuali dei beni (pag. 13): N.C.E.U. di Vicenza, Foglio 18, particella 11, subalterni 14 (A/3) e 11 (C/6)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 43,20 m² e posto auto scoperto 12 m² – Superficie commerciale complessiva 45,60 m²

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 14): nessuna

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

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 23): 59.500,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 22): Comparabile A: 29.03.2023, € 65.000,00; Comparabile B: 28.05.2024 € 163.000,00; Comparabile C: 18/01/2023 € 105.000,00

Valore di vendita forzata proposto (24): 50.575,00 €

Valore debito: € 229.233,67, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 12): Signora *dato oscurato*

Titolo di occupazione (pag. 12): Contratto di affitto del tipo 4+4, stipulato in data 01.03.2017, canone annuo di locazione € 5.040,00, scaduto, indennità di occupazione pari a €/mese 170,00

Oneri (pag. 18): nessuno

APE (pag. 12): Classe energetica E – Valore di prestazione energetica globale 159,69 kWh/m²anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 25): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2

Lotti (pag. 25): 2 di 2

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

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto 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 immobiliari 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	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
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	14
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	14
5.4	Giudizio di conformità catastale	14
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	16
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	16
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2	Abusi/diformità riscontrati	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	17
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	18
8.1	Oneri e vincoli	18
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/10/2024)	18
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	18
9.	SUOLO DEMANIALE.....	22
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	22
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	22

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	22
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	22
12.1	Metodo di valutazione	22
12.2	Stima del valore di mercato	23
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	24
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	24
12.5	Giudizio di vendibilità'	25
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	25
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	25
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	25
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	25
15.	LOTTI	25
16.	OSSERVAZIONI FINALI	25
17.	ELENCO ALLEGATI.....	26

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 12.05.2024 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 16.05.2024 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 05.07.2024 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 06.08.2024.

In data 30.05.2024 e 03.06.2024, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale; in pari data, tramite posta certificata ha provveduto alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile degli esecutati al Comune di Monticello Conte Otto.

In data 29.07.2024 alle ore 10.15, alla presenza del custode IVG di Vicenza e dell'occupante degli immobili, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

In data 30.07.2024, tramite posta certificata, si è provveduto a richiedere copia dell'Atto di provenienza all'Archivio Notarile di Vicenza e in data 13.08.2024, sempre tramite posta elettronica certificata, si è inoltrata al Comune di Vicenza "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

Acquisita la documentazione necessaria si è proceduto alla stesura definitiva della seguente perizia, che si divide per capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Monocale al piano terra con posto auto scoperto pertinenziale, unitamente alle quote proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, facenti parte di un edificio residenziale plurifamiliare composto complessivamente da due piani fuori terra. Il tutto sito in Comune di Vicenza, in Strada Padana verso Padova n. 127. L'accesso all'immobile avviene da Sud, direttamente da Strada Padana verso Padova.

L'immobile, collocato nella periferia a sud-est di Vicenza, ai confini con il Comune di Torri di Quartesolo, dista circa 6 km dal centro del capoluogo e ricade urbanisticamente in Z.T.O. B4 "Residenziale e mista esistente e di completamento", in fascia di rispetto stradale e in zona a destinazione mista residenziale – commerciale – direzionale, come anche le zone limitrofe. ([Allegato 1](#)).

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati (Allegato 2):

- Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 18, particella 11, subalterno 14, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), Classe 5, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 43 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita € 154,94; Strada Padana verso Padova n. 127; Piano T;
- Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 18, particella 11, subalterno 11, categoria C/6 (autorimessa), Classe 1, Consistenza 12 mq, Superficie catastale totale 12 mq, rendita € 26,03; Strada Padana verso Padova n. 121; Piano T.

Intestati:

- *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;
- *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Giovanni Barone in data 05/10/2005 ai nn. 174.305 di repertorio e 16.027 di raccolta, trascritto in data 14/10/2005 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 25.820 di R.G. e 16.147 di R.P. (Allegato 3)

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento confina: a Nord con parete perimetrale del fabbricato e mappale n. 14, a Est con parete divisoria con altra unità di cui al mappale n. 14, a Sud con strada pubblica Strada Padana verso Padova e a Ovest con parete divisoria con altra unità di cui al subalterno 13.

Il posto auto scoperto confina: a Nord con posto auto scoperto di cui al subalterno 10, a Est con unità abitativa di cui al subalterno 13, a Sud con strada pubblica Strada padana verso Padova e a Ovest con area scoperta comune di cui al subalterno 5.

Nel suo complesso il compendio confina a Nord con i mappali nn. 118 e 14, a Est con il mappale n. 14, a Sud con pubblica via Strada Padana verso Padova e a Ovest con roggia demaniale. Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un monolocale con posto auto pertinenziale al piano terra, unitamente alla quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 cod. civ., facenti parte di un edificio residenziale composto complessivamente da due piani fuori terra e realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967 e ristrutturato nei primi anni 2000.

L'unità è composta da un monolocale, diviso in due ambienti attraverso un elemento d'arredo e da un servizio igienico con antibagno, collocati verso Nord. Il posto auto scoperto si colloca a Ovest dell'alloggio ed è raggiungibile grazie all'area scoperta comune individuata con il subalterno n. 5.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in cemento armato; pareti esterne in laterizio, intonacate e tinteggiate; solai in cemento armato contro terra e in laterocemento tra piano terra e piano primo; copertura con struttura in laterocemento e manto in coppi di laterizio.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni in legno con apertura ad anta e vetrocamera; oscuri in legno; infissi interni in legno, con apertura ad anta; portoncino d'ingresso in legno, blindato e con apertura ad anta; pavimentazione in piastrelle di gres nell'alloggio e asfalto nel posto auto scoperto; rivestimento in piastrelle ceramiche nel servizio igienico.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario (pubblico), TV (antenna comune), citofono, condizionamento, riscaldamento autonomo a gas metano con elementi diffusori (radiatori). Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, sono da ritenersi conformi, in quanto successivi all'emanazione della L. 46/91.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in sufficiente stato di conservazione. Si segnala una perdita di acqua dall'impianto idro-termosanitario e che lo scarico delle acque nere necessita di una pulizia frequente.

L'altezza interna è pari a 2,85 m.

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per l'abitazione e 1/5 per il posto auto scoperto.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 45,60**, come risulta dallo schema grafico allegato ([Allegato 4](#)).

La principale arteria di collegamento è la S.R. 11, denominata "Strada Padana verso Padova", antistante al fabbricato, che collega il Comune di Vicenza allo svincolo autostradale denominato "Vicenza Est", dal quale l'immobile dista circa 2,5 km.

Nei pressi dell'immobile sono presenti servizi rilevanti quali: Asili nido e scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, Biblioteca, Ufficio Postale, Farmacia, ecc.; inoltre, antistante il fabbricato, vi è il Centro Commerciale Palladio.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato 5](#))

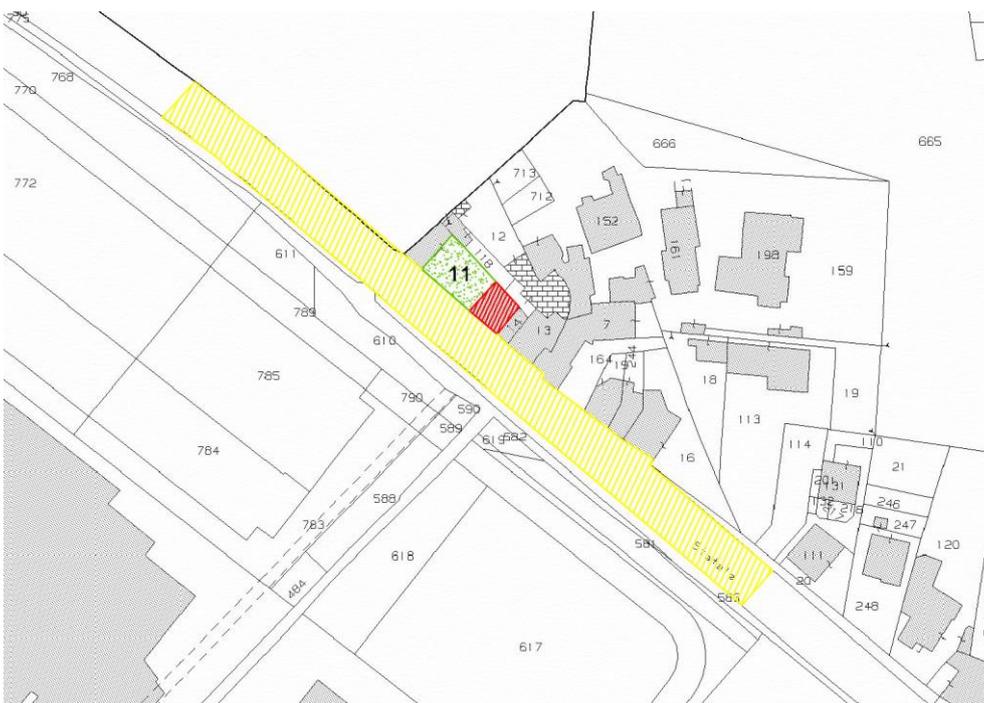


Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 2)

Pianta piano terra

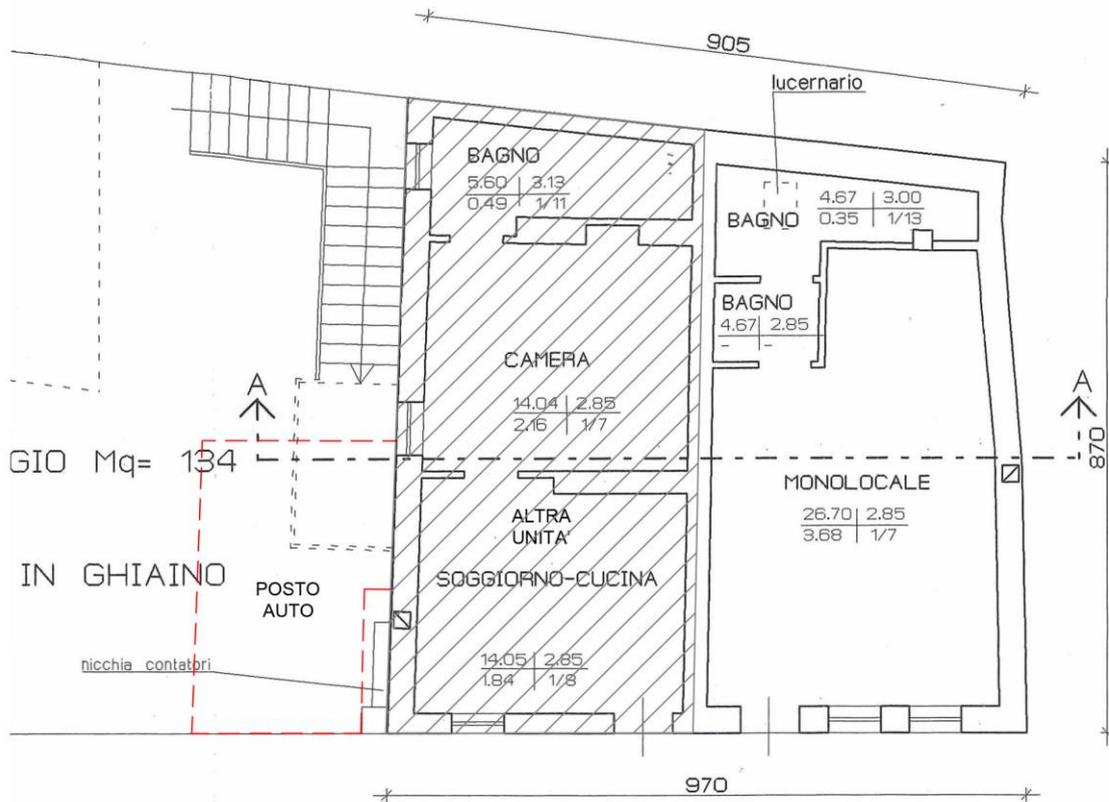


Figura 3. Planimetria immobili ([Allegato 6](#))



Vista da Sud



Vista da Sud-Ovest del fabbricato e del posto auto



Vista del monocale



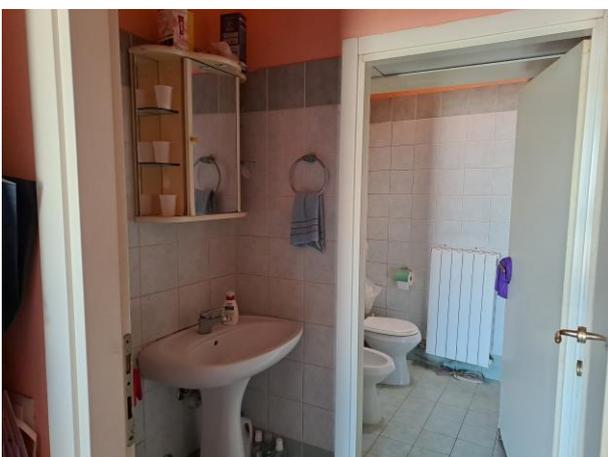
Vista del monocale



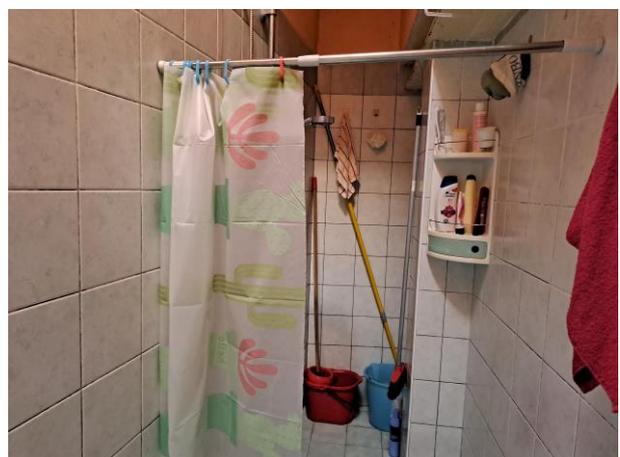
Vista del monocale



Vista del monocale



Vista dell'antibagno



Vista del servizio igienico

Figura 4. Foto immobili ([Allegato 7](#))

3.5 Certificazione energetica

Non essendo stata reperita documentazione sulla certificazione energetica dell'immobile si è provveduto alla stesura della stessa.

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "E", con un valore di prestazione energetica globale pari a 159,69 kWh/m²anno. ([Allegato 8](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla Signora *dato oscurato*, nata *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*. ([Allegato 16](#))

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

Contratto di affitto del tipo 4+4, stipulato il 01/10/2015 e con scadenza il 30/09/2019, rinnovato per altri quattro anni e attualmente scaduto. ([Allegato 14](#))

In base al quesito ricevuto dal G.E. si è provveduto a svolgere una ricerca sulle locazioni del Comune di Vicenza al fine di valutare: il canone di locazione relativo ad un appartamento simile a quello oggetto di pignoramento e definire un'equa indennità di occupazione per il bene.

Vi è da premettere innanzitutto che non sono stati reperiti dei contratti di locazione in essere per beni situati in Comune di Vicenza in quanto tali documenti sono di difficile reperimento poiché, a differenza delle compravendite, non sono pubblici.

Per tale motivo si è proceduto con l'analisi dei valori unitari di locazione mensile forniti dalle banche dati disponibili: O.M.I. (Osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e Borsino immobiliare.

I valori forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) sono compresi tra i 5,50 e i 6,50 €/m² mensili, si riferiscono ad abitazioni in normale stato manutentivo, in Comune di Vicenza, e vanno applicati alla superficie lorda complessiva dell'alloggio, adeguatamente rivalutata in base agli indici mercantili dei vari vani.

Borsinoimmobiliare.it, invece, fornisce un valore medio mensile di locazione pari a 6,46 €/m², riferito ad abitazioni di tipo civile in normale stato, nella stessa zona che comprende il bene oggetto di pignoramento; anche in questo caso il valore è da applicare alla Superficie lorda complessiva del bene.

Dall'analisi di tali dati emerge che il valore medio di locazione mensile, per un appartamento sito a Vicenza, si attesta sui 6,23 €/mq di superficie lorda.

STIMA DEL VALORE MEDIO DI LOCAZIONE			
Fonte		Valore locazione	€/mq/mese
Ag. del Territorio - OMI	Val. min	5,50 €/mq/mese	6,00
Ag. del Territorio - OMI	Val. max.	6,50 €/mq/mese	
Borsino immobiliare	Val. medio	6,46 €/mq/mese	6,46

Valore minimo	6,00
Valore massimo	6,46
Valore medio ponderato	6,23

La superficie lorda del bene oggetto di pignoramento è così calcolata:

Calcolo superficie netta unità immobiliare e pertinenze			
Descrizione	Sup. netta	coeff. da MCA	S. netta convenzionale
monolocale	43,20	1,00	43,20
Posto auto	12,00	1/5	2,40
totale			45,60

Il canone di locazione mensile ordinario sarà dunque pari a:

6,23 €/mq x 45,60 mq = **284,09 €/mese.**

Al fine di rispondere compiutamente al quesito posto dal G.E., infine, si ritiene di applicare una riduzione del 40% quale differenziale equo tra una locazione con regolare contratto e tutele per legge ed una occupazione temporanea concessa dal G.E. senza alcuna garanzia di permanenza nell'immobile.

Considerato dunque che il canone di locazione ordinario risulta pari a € 284,09, applicando la riduzione del 40% per la precarietà dell'occupazione (€ 284,09 x 0,40 = € 113,64), si definisce come indennità minima di occupazione:

€ 284,09 - € 113,64 = 170,45 €/mese, arrotondato a **170,00 €/mese.**

5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 2)

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 18, particella 11, subalterno 14, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 01/08/2014 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0136518 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 63159.1/2014);
- Dal 08/03/2005 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060020 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13223.1/2005).
- Dal 27/09/2004 – VARIAZIONE del 27/09/2004 Pratica n. VI0240356 in atti dal 27/09/2004 DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 28940.1/2004).

Mappali Terreni Correlati – Foglio 18 – Particella 11.

Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 18, particella 11, subalterno 11, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Dal 01/08/2014 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/08/2014 Pratica n. VI0136515 in atti dal 01/08/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 63156.1/2014);
 - Dal 08/03/2005 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060020 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13223.1/2005);
 - Dal 27/09/2004 – VARIAZIONE del 27/09/2004 Pratica n. VI0240356 in atti dal 27/09/2004 DEMOLIZIONE PARZIALE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – RISTRUTTURAZIONE - FRAZIONAMENTO E FUSI (n. 28940.1/2004);
- Mappali Terreni Correlati – Foglio 18 – Particella 11.

5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA, Foglio 18, particella 11, subalterni 14 e 11, intestati:

- Dal 05/10/2005 – *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, fino ad oggi;
- Dal 27/06/2003 – *dato oscurato* con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, fino al 05/10/2005.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è esatta corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza non sono emerse difformità catastali, pertanto vi è conformità tra la situazione reale e quanto riportato nelle planimetrie catastali corrispondenti.

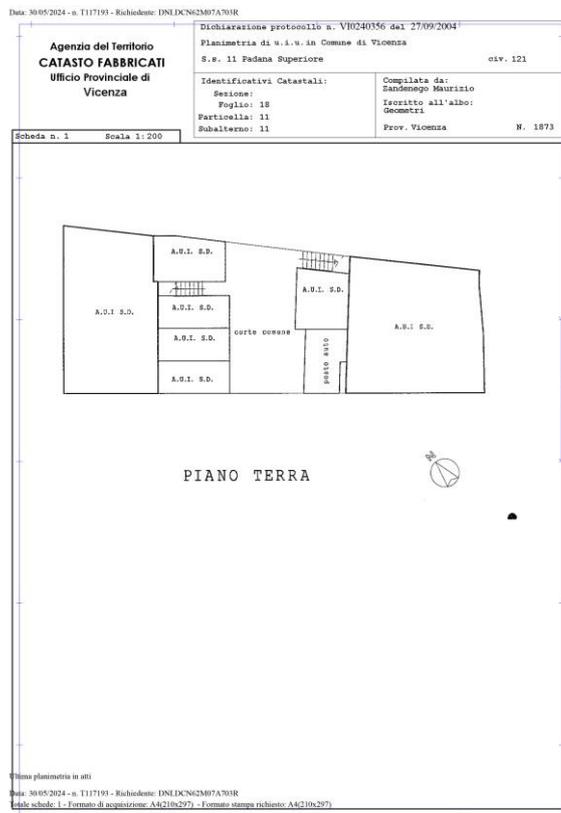
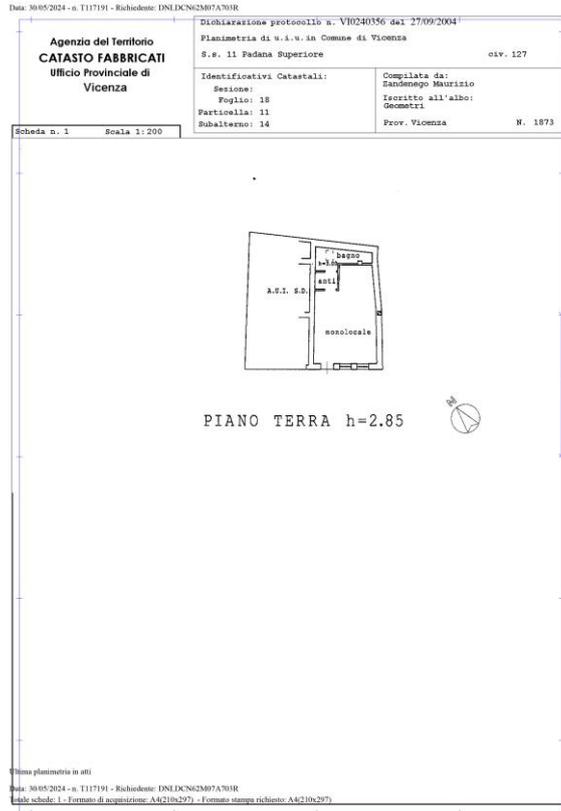


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni (Allegato 2)



Figura 6. Estratto mappa catastale (Allegato 2)

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Dal 05/10/2005 ad oggi: *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F.*dato oscurato* e *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni; in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Giovanni Barone in data 05/10/2005 ai nn. 174.305 di repertorio e 16.027 di raccolta, trascritto in data 14/10/2005 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 25.820 di R.G. e 16.147 di R.P. (Allegato 3);
- Dal 27/06/2003 fino al 05/10/2005: *dato oscurato* con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà; in forza di Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Beniamino Itri in data 27/06/2003 al n. 98.094 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 18/07/2003 ai nn. 18.101/18.102 di R.G. e 12.265/12.266 di R.P.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile, realizzato in data anteriore al 1967, è stato successivamente interessato dai seguenti interventi edilizi:

- Concessione edilizia in sanatoria P.G. n. 23.473/85 del 08/06/1988 e relativo certificato di agibilità nn. 23.473/85 di P.G. e 273/CON del 22/03/1989. Si precisa che tale pratica edilizia, seppur richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Vicenza, non è stata fornita.

- Denuncia di Inizio Attività n. U.T. 11007 del 15/04/2003 per ristrutturazione edilizia con successiva variante in corso d'opera di cui alla Dichiarazione di Inizio Attività n. 00422 del 05/02/2004 e agibilità rilasciata per decorrenza dei termini a seguito della richiesta n. 5097/05 del 19/09/2005. (Allegato 9)

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza e lo stato reale dei luoghi non sono state riscontrate difformità edilizie. ([Allegato 10](#))

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio, pertanto non sono necessari interventi di regolarizzazione.

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

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto 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 % 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

Sui beni di cui al presente Lotto è stato costituito fondo patrimoniale con Atto rogato dal Notaio Dott. Barone Giovanni in data 17/01/2006 al n. 175.058 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Vicenza in data 25/01/2006 ai nn. 2.583 di R.G. e 1.627 di R.P.

I vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 21/10/2024) (Allegato 11)

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
Comune di Vicenza (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 18 – particella 11 – subb. 13 e 10:

1. ISCRIZIONE del 19/10/2005 – Registro Particolare 6204 Registro Generale 26114
Pubblico ufficiale BARONE GIOVANNI Repertorio 174306/16028 del 05/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato* C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, terza datrice d'ipoteca, nata il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.
Sezione D: *"SI PRECISA QUANTO SEGUE: A) L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI PROROGHE TOTALI O PARZIALI*

DELL'OPERAZIONE DEL FINANZIAMENTO, OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSER RESTITUITE IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI, O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. B) GIUSTA IL DISPOSTO DI CUI ALL'ART. 39, 3B COMMA DEL T.U. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E' GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE RIPORTATE ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). C) L'IMPORTO INDICATO NEL CAMPO "SPESE, ACCESSORI, INTERESSI DI MORA" DEL QUADRO A E' COMPRENSIVO: - TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO PARI A 1 (UNO) PUNTO IN PIU' DELL'EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) TRE MESI, MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE UNDICI, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI AL 2,162% (DUEVIRGOLA CENTOSESANTADUE PER CENTO) E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA DEL 3,162% (TRE VIRGOLA CENTOSESANTADUE PER CENTO) ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR TRE MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. TASSO DI MORA: IN RAGIONE DI 1 (UNO) PUNTO IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA (DEL MESE) ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA, E COMUNQUE NEL RISPETTO DELLA LEGGE 108/96. - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO, E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA AI SENSI DELL'ART. 2855 COMMA 1B C.C. DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTELE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; -DELL'IMPORTO PER ONERI E AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE; LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE

MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. D) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DI CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO O IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI; - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; - L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO , LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA; E) LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. F) AGLI EFFETTI DELL'ART. 2839 C.C., LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN VERONA PIAZZA NOGARA N. 2. G) SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI HANNO RINUNCIATO ESPRESSAMENTE A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE, ANCHE PARZIALE, DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL' ART. 1200 COD.CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN ANNI 1. LA BANCA SI E' RISERVATA PERALTRÒ DI CONSENTIRE, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO. ALLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI IPOTECA SPETTA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO EDIFICIO, QUALI PREVISTE DALL'ART. 1117 DEL CODICE CIVILE, TRA LE QUALI RIENTRANO QUELLE INDICATE NELL'UNITA' NEGOZIALE DUE”.

2. ISCRIZIONE del 22/03/2010 – Registro Particolare 1192 Registro Generale 6401

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1405 del 10/03/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3233 del 07/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 841 del 06/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 846 del 06/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di ½ del diritto di proprietà.

3. ISCRIZIONE del 13/05/2011 – Registro Particolare 2100 Registro Generale 9852

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 1120/2011 del 28/04/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3234 del 07/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 842 del 06/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 847 del 06/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1071 del 05/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.

4. ISCRIZIONE del 02/11/2011 – Registro Particolare 4451 Registro Generale 20918

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1273/2010 del 23/04/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3235 del 07/11/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 843 del 06/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 848 del 06/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'Unità Negoziabile 1

Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di ½ del diritto di proprietà.

5. TRASCRIZIONE del 18/01/2024 – Registro Particolare 916 Registro Generale 1235

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O TRIB. DI VICENZA Repertorio 6893 del 03/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a VICENZA (VI), C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di ½ ciascuno del diritto di proprietà.

Sezione D: *“IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI € 229.233,67 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. SI INTENDONO COMPRESE NEL PIGNORAMENTO ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE”.*

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate le iscrizioni di cui al paragrafo precedente e cancellata la trascrizione di cui al precedente punto 5.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono 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

L'immobile non risulta essere costituito in Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali deliberate o arretrate.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene 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 valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”*.

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è tenuto dei correnti metodi di valutazione ed è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di tre compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato dei beni oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili residenziali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Vicenza (VI), a confine con il comune di Torri di Quartesolo; dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazione di servizi.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il "segmento di mercato"; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili"; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla vetustà, dalla qualità delle finiture, dalla differenza di classe energetica e dalla presenza o meno dell'impianto di riscaldamento tra il bene da stimare e i "comparabili"; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i "prezzi marginali"; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato al bene oggetto di stima verrà dunque calcolato 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% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da un monocale sito in un fabbricato plurifamiliare, con posto auto pertinenziale, 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, si è ottenuto come più probabile **valore di mercato** alla data del 21/10/2024 un valore pari a: € 59.534,14, arrotondato a € **59.500,00 (cinquantanovemilacinquecento/00 €), pari a circa 1.305 €/m². (Allegato 12)**, 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:	€ 0.00
- 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.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni, per la quota di diritto pignorata**, è così calcolato:

Riduzione per vendita giudiziaria € 59.500 x 15% = € 8.925,00

Valore a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

(€ 59.500,00 – € 8.925,00) = **€ 50.575,00 (euro cinquantamilacinquecentosettantacinque/00).**"

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "secondo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le

opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura; pertanto, i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela. ([Allegato 13](#))

12.5 Giudizio di vendibilità'

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia sufficiente sia per lo stato del bene che a causa delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

I debitori esegutati risultano iscritti presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in Via *dato oscurato* n. *dato oscurato* dal 11.09.2023 per immigrazione da *dato oscurato*. (Allegato 15)

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Gli esegutati hanno contratto matrimonio il *dato oscurato* presso il Comune di *dato oscurato*, come da atto n. *dato oscurato* dell'anno *dato oscurato*, parte *dato oscurato*, nell'estratto dell'atto di matrimonio è inoltre riportato quanto segue:

“Con atto in data 18.04.2002 a rogito del notaio Giovanni Barone del distretto notarile di Vicenza e Bassano del Grappa, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con atto in data 17.01.2006 a rogito del notaio Giovanni Barone del distretto notarile di Vicenza e Bassano del Grappa, gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 del C.C.”. (Allegato 15)

15. LOTTI

Lotto 2 di 2.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Marostica, lì 25/10/2024

Il Tecnico Incaricato
Arch. Duccio Antonio Dinale

17. ELENCO ALLEGATI

1. Estratto P.I. vigente con relativa legenda e artt. nn. 15 e 37 delle N.T.O.
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e visure)
3. Titolo di provenienza
4. Calcolo consistenza
5. Sovrapposizione ortofoto-catastale
6. Piante dello stato attuale dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
9. Copia provvedimenti edilizi
10. Copia elaborati grafici ultimo progetto approvato
11. Ispezioni ipotecarie
12. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e comparabili
13. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
14. Contratto di affitto e quotazioni Osservatori immobiliari
15. Certificati di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati
16. Certificato di residenza del terzo occupante
17. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori