



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 420/2023 RGE**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto 5**



Giudice: **Dott. Maria Antonietta Rosato**  
Creditore procedente:  
Esecutato:  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/07/2024**  
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Stradella San Giacomo n.1  
Dati Catastali: NCEU, foglio 4, p.lla 237, subb.14, 15 per il  
diritto di piena proprietà per la quota di 1/1  
Esperto stimatore: **Geom. Marco P. Pagani** – Corte Capuleti, 11/1 Montecchio  
Maggiore (VI)  
Mail: [marcopiergiorgio.pagani@gmail.com](mailto:marcopiergiorgio.pagani@gmail.com)– tel: 334 6883134  
Custode Giudiziario: **I.V.G di Vicenza** - Via Volto, 63, Longare  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953915



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 420/2023, promossa da:

**Giudice:** dott. Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12/07/2024

**Esperto stimatore:** geom. Marco Piergiorgio Pagani

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

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

**Tipologia bene pignorato** (pag. 6): appartamenti al terzo piano e soffitta in Palazzo in centro a Vicenza

**Ubicazione** (pag. 6): Vicenza, Stradella San Giacomo n.1 (laterale Corso Palladio)

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 16): NCEU foglio 4 p.lla 237 sub. 14 (A/3) e sub.15 (A/3)

**Metri quadri** (pag. 6): superficie commerciale 148,50mq, vedasi capitolo 3.4 per dettaglio;

**Stato di manutenzione** (pag. 6): le abitazioni sono in corso di ultimazione

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 16): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 20): Irregolarità edilizie non sanabili e catastali

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 31): € 297.817,00

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 30): 27/07/2023-410.000€; 30/12/23-210.000€; 06/06/23-128.000€

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 31): 180.000,00€

**Valore debito:** 6.692.257,96€ oltre interessi di mora come da atto di precetto in rinnovazione.

**Occupazione** (pag. 15): Libero

**Titolo di occupazione** (pag. 15): Immobile libero

**Oneri** (pag. 26): vedi capitolo 8.

**APE** (pag. 15): Sono stati redatti gli Attestati di Prestazione Energetica, classe G e classe G

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 33): Difformità non sanabili, vedasi capitolo 7

**Lotti** (pag. 33): 5 di 5



**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale 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.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	8
3.5	Certificazione energetica.....	9
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	9
4.1	Possesso.....	9
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	9
5.	ASPETTI CATASTALE.....	9
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	9
5.2	Intestatari catastali storici.....	9
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	10
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	10
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	10
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	11
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	11
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	11
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	12
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	12
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
8.1	Oneri e vincoli.....	13
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	13
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	14
9.	SUOLO DEMANIALE.....	14
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	14
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	14



---

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	14
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	15
12.1	Metodo di valutazione.....	15
12.2	Stima del valore di mercato.....	15
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	16
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	17
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	17
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	17
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	18
14.1	Dati e residenza del del debitore executato.....	18
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	18
15.	LOTTE.....	18
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	18
17.	ELENCO ALLEGATI.....	19



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto prestava giuramento in data 27/02/2024, a seguito della nomina pervenuta via PEC in data 23/02/2024. l'esperto verificava la documentazione nel fascicolo per la predisposizione della checklist e procedeva anche alle prime indagini riguardanti la documentazione catastale ed ipotecaria. Dopo la verifica del Custode veniva depositata la checklist in data 09/05/2024. Insieme al Custode veniva programmato il sopralluogo per la presa visione dei beni in data 04/03/2024, 17/04/2024 ed 14/05/2024. L'esperto richiedeva accesso agli atti per la verifica sull'aspetto urbanistico in data 26/03/2024 e ad oggi la richiesta non risulta completamente evasa in quanto non vengono riscontrati tutti i titoli edilizi che riguardano i beni in oggetto . Dai sopralluoghi emergevano comunque delle anomalie, per le quali veniva fissato un colloquio con il tecnico comunale in data 28/05/2024 fissato solo in data 10/07/2024.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di unità immobiliari al terzo e quarto piano di un condominio di 4 piani e mansarda sito a Vicenza con entrata da Stradella San Giacomo. Gli immobili sono siti entro le mura del Centro Storico di Vicenza in una zona prevalentemente residenziale e ben servita (viabilità, scuole, farmacie, supermercati e stazione dei treni). Il contesto è ottimo.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto pignorato è la piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni catastalmente individuati in Comune di Vicenza Catasto urbano foglio 4 p.lla 237 subb. 14 e 15. Il diritto pignorato corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

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

Nord ed Est pareti perimetrali su Stradella San Giacomo, a Sud affaccio su Corso Palladio, a Ovest mapp. 236.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

I beni oggetto di procedura sono più unità immobiliari al terzo piano e nel sottotetto in un condominio sito a Vicenza in Stradella San Giacomo n.1. I beni sono siti all'interno del perimetro delle mura del Centro Storico di Vicenza. Il condominio in cui si trovano le unità oggetti di procedura risulta risalente XIX secolo, e costituito da 4 piani fuori terra ed un sottotetto. Agli inizi degli anni 2000 l'intero condominio, con esclusione del piano terra, fu oggetto di una ristrutturazione ed alla data attuale non risulta ancora completata. In questa ristrutturazione il vano scala venne dotato di ascensore o montacarichi e vennero ristrutturate completamente le unità immobiliari. L'involucro esterno non subì particolari modifiche, ad esclusione del tetto che risulta sostituito, così come gli orizzontamenti interpiano (solai). Nel vano scala al piano terra sono visibili gli alloggiamenti dei



contatori, non ancora installati eccetto quelli dell'energia elettrica. Viene segnalata la presenza di utenze dell'attività commerciale al piano terra non oggetto della procedura nell'androne d'ingresso al piano terra. Non essendo attive le utenze delle parti comuni (e nemmeno quelle delle unità oggetto di procedura) non si è potuto verificare se l'ascensore risulta funzionante. Da informazioni ricevute l'ascensore risulta essere stato installato intorno al 2006 e fu verificato con l'energia elettrica di cantiere il funzionamento, ma non risulta mai eseguito il collaudo. L'installatore (Detto Srl di Costabissara) riferisce che alla data odierna risulta cambiata la normativa e che per poterlo collaudare e mettere in uso servono interventi. Tali interventi sono stati sommariamente stimati in circa 20.000€ più IVA (onere del condominio se si intende provvedere alla messa in funzione). Si rileva che, oltre all'ascensore, le parti comuni non risultano ancora completate. In particolare al piano terra mancano porzioni di parapetto definitivo, le chiusure delle nicchie dei contatori, ripristini e colore finale, oltre alla sostituzione del portoncino d'entrata. L'elenco delle opere mancanti risulta redatto semplicemente da quanto si è potuto vedere, senza specifiche indagini. Risulterà necessario da parte degli aggiudicatari incaricare le opportune ditte per le verifiche degli impianti comuni e le opere per completarle.

I lavori di ristrutturazione prevedevano la realizzazione di due appartamenti al piano terzo, separati tra loro dal vano scala, mentre nel sottotetto veniva prevista una soffitta che ricomprendeva tutto il piano, quindi 3 unità in totale. Nelle planimetrie catastali invece si rileva che il subalterno 14 è costituito da un appartamento che si affaccia su Stradella San Giacomo con soprastante soffitta, mentre il subalterno 15 è costituito da un appartamento che si affaccia su Corso Palladio e soprastante soffitta. Vista la differenza tra il rilievo (tre unità) e le risultanze catastali (due unità) è stato costituito un unico lotto, e l'aggiudicatario provvederà a proprie spese all'aggiornamento catastale. Riguardo la porzione di sub. 14 al piano terzo si rileva che sia catastalmente, sia nel progetto di ristrutturazione era prevista una unità residenziale di circa 27mq di superficie calpestabile con bagno ed antibagno per circa 5mq. Si rileva però che in fase esecutiva è stata realizzata un'altezza media di 264cm circa, mentre l'altezza minima consentita per i locali principali è di 270cm. Riguardo la porzione di sub. 15 al piano terzo si rileva che sia catastalmente, sia nel progetto di ristrutturazione era prevista una unità residenziale di circa 37mq di superficie calpestabile con bagno ed antibagno per circa 5mq. Anche questa porzione ha un'altezza misurata ad intradosso del tavolato di circa 262m e pertanto non vi sono le altezze minime previste dai requisiti igienico sanitari. Riguardo il sottotetto, essendo già destinato a soffitta, risulta già locale accessorio.

Le unità presentano un soffitto in travi lignee e tavolato, dei muri intonacati e tinteggiati, un pavimento in parquet di essenza pregiata di scelta commerciale, serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuri a libro alla vicentina. Mancano tutti i battiscopa. Il bagno e l'antibagno sono pavimentati ed in parte rivestiti con piastrelle in ceramica e sono privi dei sanitari. L'unità risulta avere impianti sotto traccia. Riguardo l'impianto elettrico, per quanto visibile, appare installato anche con passaggio dei cavi elettrici; l'impianto termo-idraulico è costituito da riscaldamento predisposto per una caldaia a gas, ma manca la caldaia ed i termosifoni. Riguardo lo scarico dei fumi della caldaia al tempo della ristrutturazione venivano installate caldaie normali che richiedevano un certo tipo di canna fumaria. Quel tipo di caldaie non possono più essere installate per direttiva europea, e le nuove caldaie a condensazione richiedono delle canne fumarie specifiche; sarà cura dell'aggiudicatario verificare con un idraulico fumista la possibilità di installare una canna fumaria idonea, sostenendo le relative spese. Sotto la finestra in entrata risulta predisposto il posizionamento del condizionatore, ma non ci sono condizionatori o split visibili. Non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, e nessuna agibilità relativa ai lavori di ristrutturazione. Per l'installazione dei contatori e/o la loro messa in funzione risulterà necessario verificare e completare gli impianti ed ottenere il certificato di conformità.

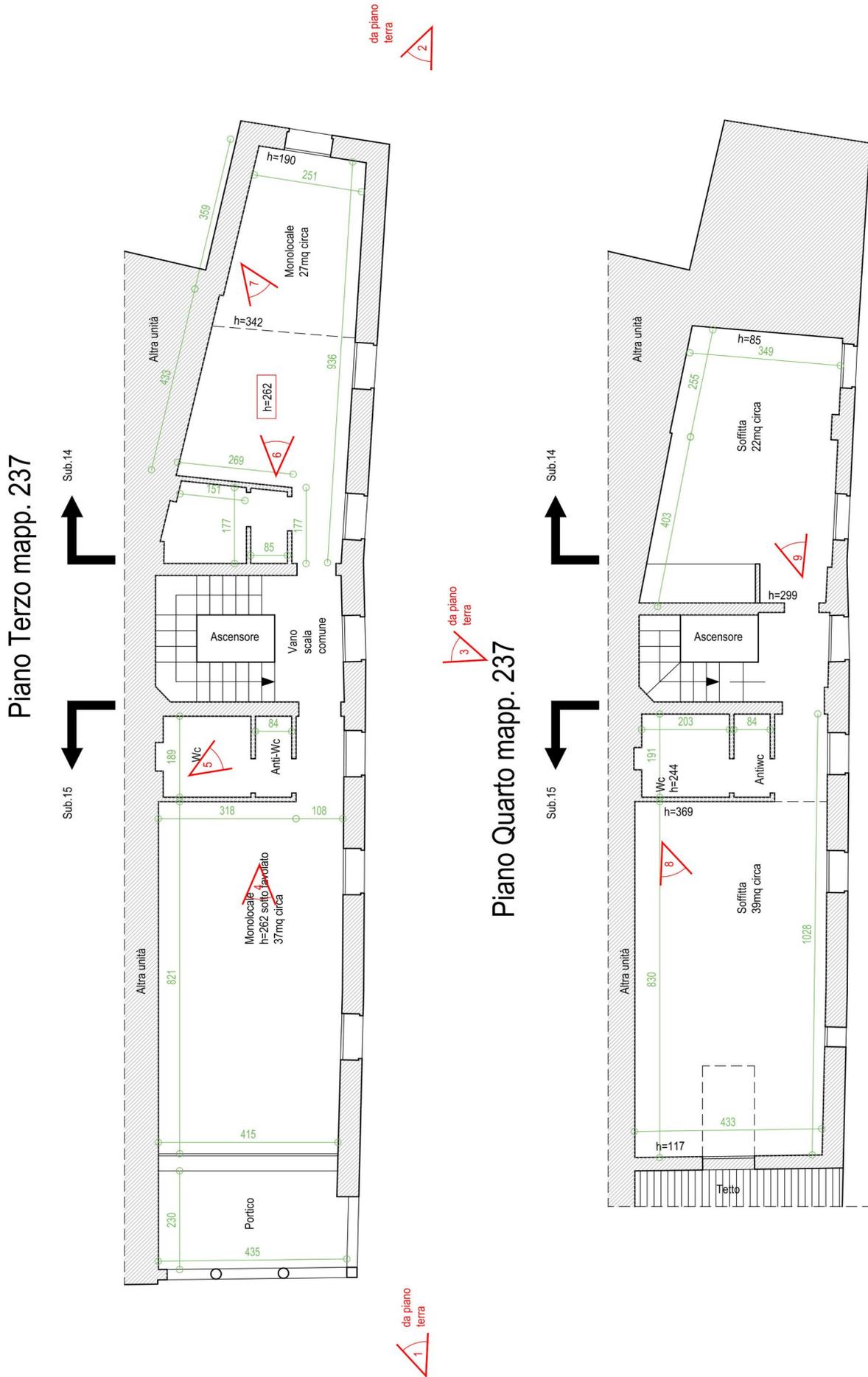




**Figura 2. Estratto mappa catastale MAPPALE 237.**



Figura 3. Planimetria immobili.



**Figura 4. Foto immobili.**

**Foto 1 – Fotografia da Corso Palladio (il bene è al terzo piano e soffitta)**



**Foto 2 – Fotografia dal retro Stradella San Giacomo (il lotto è al terzo piano e soffitta)**



Foto 3 – entrata comune da Stradella San Giacomo



Foto 4



**Foto 5**



**Foto 6**



Foto 7



Foto 8



**Foto 9**



### **3.5 Certificazione energetica**

È stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ed allegato alla presente relazione.

## **4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

### **4.1 Possesso**

Alla data del sopralluogo i beni risultavano liberi.

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

È stata depositata istanza all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di contratti di affitto e comodati d'uso; dal riscontro dell'interrogazione ricevuto in data 07/03/2024 è emerso non risultano registrati contratti di affitto o comodato negli ultimi 4 anni.



## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni oggetto di procedura sono attualmente censiti in Catasto Urbano di Vicenza

- **foglio 4 p.lla 237 sub. 14** Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 3 vani
- **foglio 4 p.lla 237 sub. 15** Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 2,5 vani

NCEU p.lla 237: gli attuali identificativi catastali derivano dalla variazione del 19/06/1996 in atti dal 29/09/1999 per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 6497/1996) la quale ha soppresso le unità di cui al fg. A4 p.lla 237 subb. 4, 5 (esistenti dalla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987) e le unità di cui al fg. 4 p.lla 237 subb. 6, 7, 8 (derivanti da variazione 11/07/1991 in atti dal 07/05/1997 per frazionamento e diversa distribuzione spazi interni ed ampliamento (n. 4962/1991) per costituire le unità di cui al fg. 4 p.lla 237 sub. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

CT: Il mappale 237 risulta ente urbano di 118mq dall'impianto meccanografico del 1975. Da visura delle mappe d'impianto il fabbricato che insiste sul mappale risulta già presente per cui di antico impianto.

### 5.2 Intestatari catastali storici

Attualmente i beni oggetto di procedura sono catastalmente intestati a:

la quale risulta interessata da atto del 30/12/2019 rep. 76175 del notaio

Todeschini Premuda per trasformazione società trasferimento sede sociale

Riguardo i beni di cui al foglio 4 p.lla 237 risultavano catastalmente intestati a:

- dal 18/04/2002 al 30/12/2019 per la proprietà di 1/1 per Compravendita del 18/04/2002 Repertorio n. 93641 Notaio Paolo Dianese
- dal 30/01/1997 al 18/04/2002 per la proprietà per scrittura privata del 30/01/1997 Repertorio n. 74003 del notaio Paolo Dianese

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'atto di pignoramento, l'istanza di vendita e nota di trascrizione si dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili catastalmente descritti:

Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza (VI), foglio 4

- mapp. 237 subb. 10 (cat. A/10), 11 (cat. A/10), 12 (cat. A/3), 13 (cat. A/3), 14 (cat. A/3), 15 (cat. A/3);
- mapp. 163 subb. 71 (cat. C/2), 82 (cat. C/2), 83 (cat. C/2), 84 (cat. C/2)

Vi è rispondenza formale dei 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

Riguardo i beni di cui al mapp. 237

Vi sono delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali agli atti. Tali difformità sono dovute ad un intervento di ristrutturazione avvenuto tra il 2002 ed il 2014 e le planimetrie non risultano ancora essere state oggetto di aggiornamento catastale.

Nella figura n.8 viene rappresentata la sovrapposizione tra stato rilevato (rosso) e l'estratto della planimetria catastale (nero) dove vengono evidenziate le differenze riscontrate. Si precisa che la planimetrie catastali, soprattutto quelle che sono state acquisite da supporto cartaceo, possono avere delle deformazioni non compensate per cui ci possono essere delle differenze che in ogni caso non costituiscono una vera e propria difformità. Si ritiene comunque che la planimetria dell'ufficio debba essere aggiornata. Si stima un costo per la pratica di aggiornamento catastale di circa 1550,00 €.



Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

In banca dati catastale non si rileva alcun elaborato planimetrico

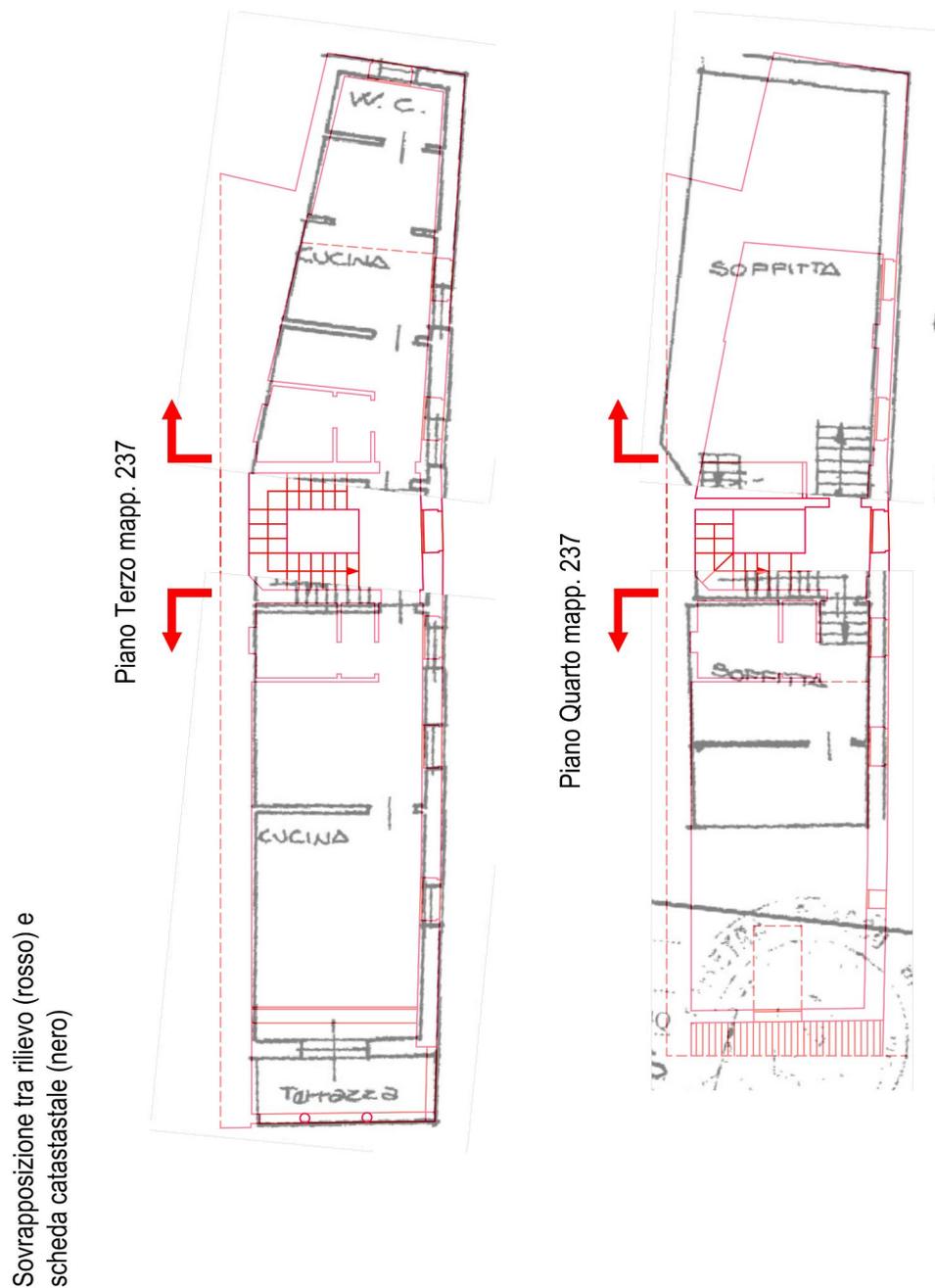
Figura 7. Estratto mappa catastale

Vedasi figura 2 quesito 3.4



**Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale**

in nero la planimetria catastale ed in rosso il rilievo; le planimetrie provenienti dalla banca dati catastale risultano scansionate, per cui eventuali deformazioni del supporto o di scansione non sono compensate.



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

La debitrice risulta titolare dei beni oggetto di procedura sulla base di quanto in seguito rilevato:

### Riguardo i beni di cui al mappale 237

Atto di compravendita del 18/04/2002 rep. 93641/24704 del notaio Paolo Dianese trascritto il 19/04/2002 ai nn. 9145/6174 degli immobili censiti al catasto urbano foglio 4 part. 237 subb. 10, 11, 12, 13, 14, 15 a favore della

### Riguardo i beni di cui al mappale 237 e 163

Si segnala l'atto di trasformazione della \_\_\_\_\_ con atto del 30/12/2019 rep. 76175/26775 del notaio Lorenzo Todeschini Premuda di Padova trascritto in data 20/02/2020 ai nn. 5949/4220; con il medesimo atto veniva trasferita la sede sociale a \_\_\_\_\_ con trascrizione del 20/03/2020 ai nn. 5950/4221.

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

**Dal 30/12/2019 ad oggi** in proprietà alla società

\_\_\_\_\_ per atto di trasformazione di società rep. 76175/26775 del notaio Todeschini Premuda Lorenzo trascritto il 20/03/2020 ai nn. 5949/4220 (trasformazione) e 5950/4221 (trasferimento sede).

*Sezione D: nessuna informazione*

### Riguardo i beni di cui al mapp. 237

**Dal 18/04/2002 al 30/12/2019** in proprietà alla società

\_\_\_\_\_ per atto di Atto di compravendita del 18/04/2002 rep. 93641/24704 del notaio Paolo Dianese trascritto il 19/04/2002 ai nn. 9145/6174.

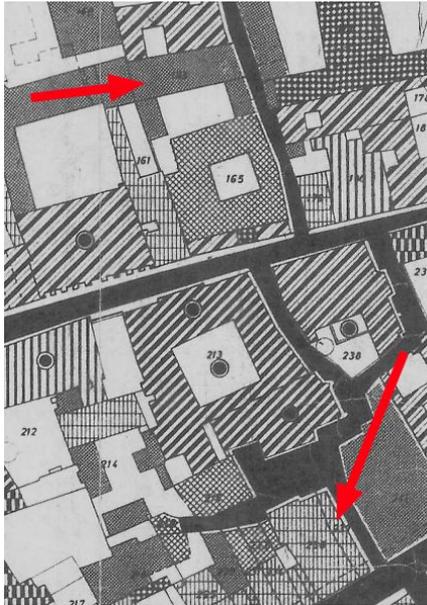
*Sezione D: si precisa che il muro al piano terra in confine con l'unità immobiliare m.n. 237 sub 9 (dove si trovava la porta) è di proprietà dell'odierna società acquirente fino alla mezzeria dello stesso; la società acquirente si riserva il diritto di chiudere in mezzeria in qualsiasi momento detto muro*

## 7. ASPETTI E URBANISTICO – EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

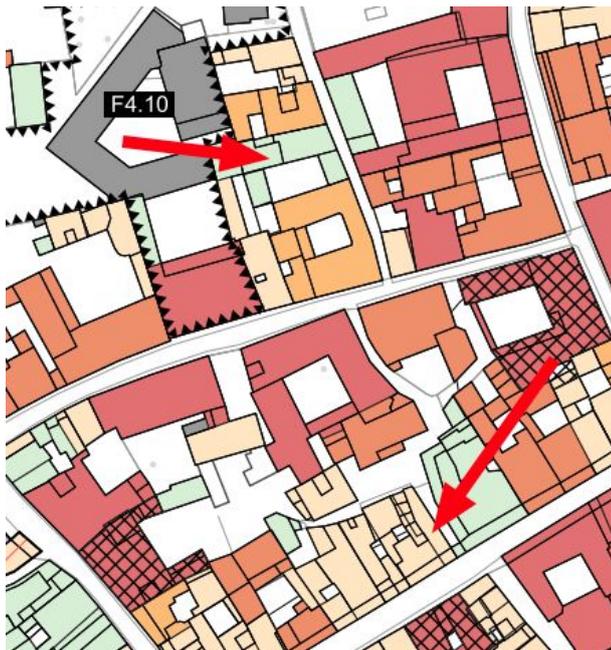


**Estratto Piano Particolareggiato Centro Storico tavola Sud-Ovest**



EDIFICI AMBIENTALI NON IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE	
	EDIFICIO DEL SEC. XVIII E SEC. ANTERIORI
	" " " XIX
	" " " XX
	EDIFICIO IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE
	EDIFICIO IN COSTRUZIONE
	CORSO D'ACQUA
	AREA A GIARDINO
	ALBERATURA

**Estratto variante parziale PI centro storico Disciplina interventi**



**CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI**

	CATEGORIA A.1
	CATEGORIA A.2
	CATEGORIA A.3
	CATEGORIA A.4
	CATEGORIA A.5
	CATEGORIA B.1
	CATEGORIA B.2
	Monumenti Palladiani Sito UNESCO
	Sistema delle mura storiche

Categoria A.4: comprende Edifici d'interesse culturale, testimoniale di contesto e assimilabili.

Categoria B.1: comprende Edifici privi di interesse nei tessuti della Città Storica.

Per quanto riguarda la normativa di zona si fa presente che i fabbricati risultano all'interno del Centro Storico di Vicenza e si rimanda all'art. 36 NTA del Piano Interventi, alle norme del PPCS vigente, alle norme di salvaguardia art. 29 LR 11/2004, del titolo "La Città Storica" artt. Dal 62 all'88 della Variante parziale, ai Vincoli e Tutele del PI, e si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.



Riguardo l'analisi di vincoli e tutele sulla carta dei Vincoli e Tutele del PI non vengono rilevati vincoli di beni culturali, paesaggistici, archeologici D.Lgs 42/2004 o monumento nazionale eccetto sul cortile di passaggio per l'accesso al vano montacarichi del mappale 163, dove si rileva un vincolo di beni culturali D.Lgs 42/2004. Nel sito della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio non viene rilevato alcun vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico storico-artistico.

### **Riguardo i beni di cui al mappale 237**

Da richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione ed. sanatoria L 47/85 PG 30829/86 del 04/03/1993 del piano terra e primo
- Agibilità PG 30829/86 del 20/11/1996

Richiedendo informazioni a parte esecutata venne fornito il contatto del tecnico libero professionista che seguì l'intervento di ristrutturazione eseguito tra il 2002 ed il 2014 l'intervento di ristrutturazione.

Risultarono i seguenti titoli edilizi:

- Manutenzione ordinaria del 28/10/2002 NPG 29880/2002
- DIA NPG 38656/03 del 24/12/2003
- Permesso di Costr. In sanatoria NPG 49923/2004 del 09/12/2004
- Fine lavori del 17/12/2014 (non c'è agibilità)

## **7.2 Abusi/difformità riscontrati**

Si rimanda ad attenta lettura del titolo **“Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore”** a pag. 3 e **“Perimetro del mandato capitolo 8.2”**.

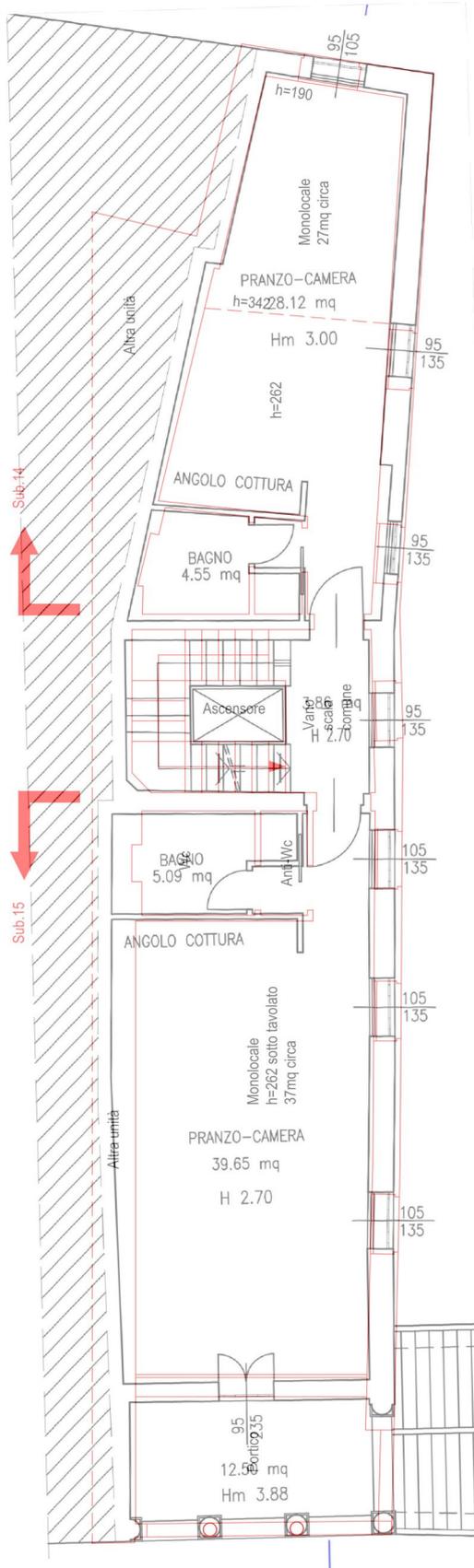
### **Riguardo l'unità di cui al mappale 237**

L'edificio risulta di origine antica infatti è già presente nella mappale d'impianto. Lo stesso PPCS rileva che si tratta di edificio del XIX secolo (quindi tra il 1800 ed il 1900). Esso risulta oggetto di ristrutturazione tra il 2002 ed il 2014 e tale ristrutturazione prevedeva il mantenimento dell'involucro esterno. Rispetto quanto indicato nell'ultimo titolo edilizio e la situazione sul posto ci sono delle differenze planimetriche e di altezze considerevoli. Si rileva un diverso posizionamento dei muri divisorii di bagno ed antibagno, la demolizione del muro verso la terrazza con posizionamento di una vetrata invece che di una porta; ma quello che risulta più significativo è la variazione in diminuzione delle altezze rispetto quanto autorizzato. Negli appartamenti al terzo piano viene dichiarata un'altezza di 270cm sotto tavolato, mentre sul posto si rilevano 262cm nell'appartamento sub.15 e una media di circa 264cm nell'appartamento sub.14. Non vengono rispettati i requisiti igienico-sanitari relativi di cui al DM del 05/07/1975; Riguardo invece le piccole incongruenze di posizionamento dei muri portanti (eccetto la demolizione del muro verso la terrazza, che invece è una difformità), visto che l'involucro non risulta aver subito interventi particolari nel corso della ristrutturazione (così risulta nei titoli edilizi depositati eccetto la copertura che risulta rifatta nella posizione originaria), si ritiene che siano dovute a difficoltà di misurazione, in quanto l'edificio, essendo molto antico, presenta delle irregolarità dovute alla tecnologia costruttiva dell'epoca;



Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Piano Terzo mapp. 237



Piano Quarto mapp. 237

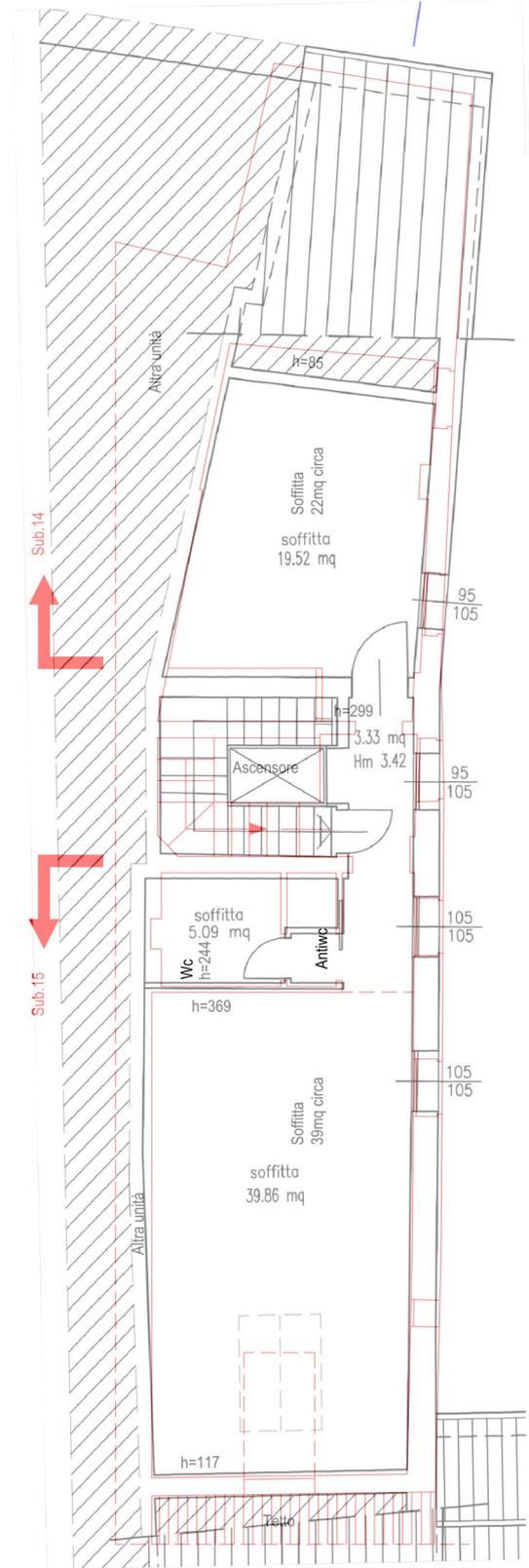
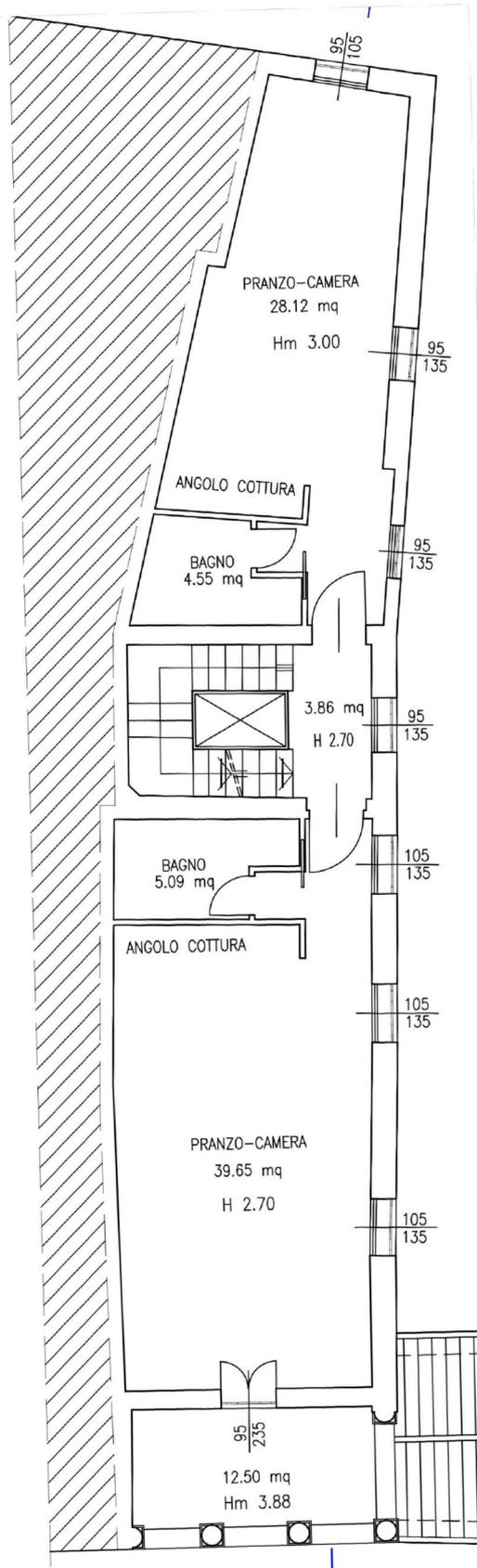
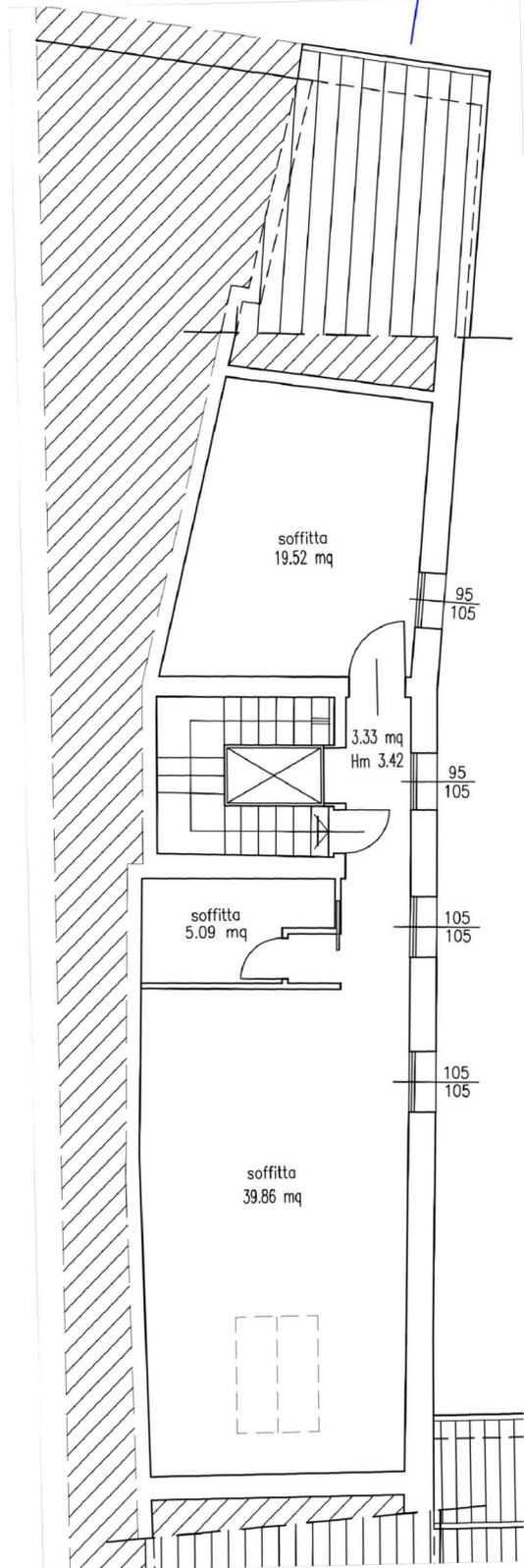


Figura 10. Stato approvato.

Piano Terzo mapp. 237



Piano Quarto mapp. 237



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

#### Riguardo l'unità di cui al mappale 237

Nelle tavole viene rappresentato lo stato degli immobili ante-intervento e post-intervento, dove in entrambi veniva rappresentata un'altezza regolamentare dei vani principali. Le altezze rilevate risultano invece di 262cm e 264cm, per cui in difetto rispetto i requisiti igienico-sanitari che richiedono un'altezza minima di 270cm (tranne nel caso in cui vi fossero delle altezze pre-esistenti inferiori). I solai risultano recenti, per cui non risulta più possibile verificare se le altezze indicate fossero ascrivibili ad un errore causato da difficoltà di misurazione.

L'art. 34-bis c.1-bis del DPR 380/01, così come aggiornato dalla L. 105/2024 (Salva-casa), determina delle tolleranze massime ammissibili a seconda delle superfici utili assentite; nel caso specifico, trattandosi di abitazioni sotto i 100mq stabilisce una tolleranza del 5%; da questo punto di vista sembrerebbe che le diversità di altezza riscontrate possano essere sanabili. Da un punto di vista igienico-sanitario il DM del 1975, ancora in vigore alla data odierna, detta i requisiti minimi inderogabili, e sulla base di questi requisiti i vani attualmente segnalati come principali risultano essere vani accessori. Il decreto Salva-casa è molto recente e non c'è giurisprudenza in merito, come non c'è alcuna normativa che stabilisca deroghe particolari al DM del 1975.

Per questi motivi prudenzialmente l'esperto ritiene che **le difformità riscontrate non siano sanabili**, salvo diverse interpretazioni o norme che dovessero intervenire in futuro; ci sono comunque i requisiti minimi perché le unità di cui ai sub.14 e 15 siano trasformate in locali accessori (depositi, ripostigli), chiaramente con un forte decremento di valore.

Riguardo il condominio in generale si rileva che nel fascicolo non risulta presente la denuncia delle strutture, ma che le strutture orizzontali sono state sostituite; si ritiene che a livello dell'intero condominio dovrà essere verificata da un ingegnere strutturista l'idoneità statica, anche se di fatto non sono state notate delle criticità particolari (fessurazioni, cedimenti ecc.). Dovranno essere prodotte le certificazioni di conformità degli impianti condominiali e collaudo dell'ascensore. Si rimanda alla descrizione fatta al capitolo 3.4.

### 7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/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

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

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuna**
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **vedi capitolo 7.1**
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **no**
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: **nessuna**



- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**
- h) domande giudiziali: **nessuna**
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**
- k) convenzioni matrimoniali: **beni di persone giuridiche**
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: **nessuno**
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. Civ.: **nessuno**
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **nessun contratto**
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **non rilevati**
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **non rilevati**
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **vedi quesiti 5.4 e 7.3**
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **vedi quesito 7.3**
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **non rilevati**
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: Le unità immobiliari fanno parte di condomini e si rimanda alla lettura del capitolo 11 della presente perizia.

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore la base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

L'esperto deve indicare gli estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, aggiornate alla data di redazione della perizia, precisando gli estremi di registrazione, dell'atto, i dati catastali dei beni, gli estremi dei soggetti a favore e contro, ed eventuali informazioni utili indicate nella "Sezione D" della nota di trascrizione/iscrizione.

- ISCRIZIONE del 19/02/2003 - Registro Particolare 797 Registro Generale 4607 Pubblico ufficiale TODESCHINI PREMUDA LORENZO Repertorio 49170 del 12/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - a favore

sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4  
particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15

- ISCRIZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare 2106 Registro Generale 9685 Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Repertorio 28280/8096 del 28/04/2008 - a favore della



- sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15
- ISCRIZIONE del 30/01/2012 - Registro Particolare 232 Registro Generale 2172 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296/2012 del 20/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – a favore  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15 e Foglio 4 particella 163 subb. 71, 82, 83, 84
  - ISCRIZIONE del 20/08/2015 - Registro Particolare 2418 Registro Generale 14986 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4230 del 13/09/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - a favore di  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15 e Foglio 4 particella 163 subb. 71, 82, 83, 84
  - TRASCRIZIONE del 05/02/2016 - Registro Particolare 1554 Registro Generale 2132 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10166/2015 del 15/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15 e Foglio 4 particella 163 subb. 71, 82, 83, 84
  - ISCRIZIONE del 05/01/2023 - Registro Particolare 29 Registro Generale 280 Pubblico ufficiale TODESCHINI PREMUDA LORENZO Repertorio 49170 del 12/02/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - a favore  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15.
  - TRASCRIZIONE del 15/12/2023 - Registro Particolare 20414 Registro Generale 27844 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5995 del 16/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15 e Foglio 4 particella 163 subb. 71, 82, 83, 84

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

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

- ISCRIZIONE del 19/02/2003 - Registro Particolare 797 Registro Generale 4607 Pubblico ufficiale TODESCHINI PREMUDA LORENZO Repertorio 49170 del 12/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - a favore della  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15



- ISCRIZIONE del 30/04/2008 - Registro Particolare 2106 Registro Generale 9685 Pubblico ufficiale SICARI GIUSEPPE Repertorio 28280/8096 del 28/04/2008 - a favore della  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15
- ISCRIZIONE del 30/01/2012 - Registro Particolare 232 Registro Generale 2172 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 296/2012 del 20/01/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO – a favore di  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15 e Foglio 4 particella 163 subb. 71, 82, 83, 84
- ISCRIZIONE del 20/08/2015 - Registro Particolare 2418 Registro Generale 14986 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PADOVA Repertorio 4230 del 13/09/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - a favore di  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15 e Foglio 4 particella 163 subb. 71, 82, 83, 84
- TRASCRIZIONE del 05/02/2016 - Registro Particolare 1554 Registro Generale 2132 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10166/2015 del 15/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15 e Foglio 4 particella 163 subb. 71, 82, 83, 84
- ISCRIZIONE del 05/01/2023 - Registro Particolare 29 Registro Generale 280 Pubblico ufficiale TODESCHINI PREMUDA LORENZO Repertorio 49170 del 12/02/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - a favore di  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15.
- TRASCRIZIONE del 15/12/2023 - Registro Particolare 20414 Registro Generale 27844 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5995 del 16/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - a favore di  
sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati in Vicenza Foglio 4 particella 237 subb.10, 11, 12, 13, 14, 15 e Foglio 4 particella 163 subb. 71, 82, 83, 84

## 9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni ricadano su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano 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

Gli immobili di cui al mappale 237 fanno parte di un condominio con vano scala dotato di ascensore ed accesso da stradella San Giacomo. Il complesso è stato oggetto di ristrutturazione e non completamente terminato, sia le unità immobiliari che le parti comuni. Rimarrà onere degli aggiudicatari finire le opere e richiedere gli allacciamenti. Non si è potuto verificare il funzionamento dell'ascensore in quanto non è presente l'energia elettrica. La debitrice ha informato che il vano scala, malgrado sia comune alle sole unità ai piani superiori e non al bar al piano terra, abbia all'interno le utenze del bar. Nel vano scala al piano terra sono visibili i contatori dell'energia elettrica, mentre per i contatori di acqua e gas non risultano installati.

- a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: attualmente nessuna spesa;
- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
- c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna
- d) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: non viene rilevata alcun procedimento limitatamente al cespite pignorato
- e) presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: non è stato rilevato
- f) dotazioni, impianti e servitù condominiali: presenza impianti del bas nel vano scala condominiale
- g) tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: non rilevate
- h) certificati di conformità degli impianti condominiali: non pervenuti

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

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

*“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA*



*IncomeApproach*), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (*MCA Market ComparisonApproach*), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (*subject*) con altri immobili (*comparabili*) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del *subject*. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio *SEL* (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

## 12.2 Stima del valore di mercato

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida *ABI* è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (*subject*) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del *subject* e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al *subject*. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del *subject* devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 17/09/2024 risulti essere pari a:

**€ 297.817,00 (duecentonovantasettemilaottocentriciasette/00 €), pari a 2.005,50 €/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: €1.550,00



- |   |                 |
|---|-----------------|
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | non determinato |
| - spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:                    | € 0             |
| - altri costi/oneri:  | € 20.000,00     |

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 35% sul valore dei beni.

**Note:** visto quanto riportato nel paragrafo 7.3 al quale si rimanda, si propone al GE un forte abbattimento di valore.

*Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 180.000,00 (€ centoottantamila/00)."*

#### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene ha subito trasformazioni dalla data di acquisto per cui non risulta possibile fare questo confronto.

#### 12.5 Giudizio di vendibilità'

Indicare un giudizio di vendibilità dell'immobile: non determinabile

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

L'immobile risulta pignorato per l'intera proprietà.

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



## 15. **Dati e residenza del del debitore esecutato**

### 15.1 **Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

Il debitore esecutato è una società

## 16. **LOTTI**

Lotto 5

## 17. **OSSERVAZIONI FINALI**

Diffornità non sanabili, vedasi capitolo 7

Luogo, li 17/09/2024

Il Tecnico Incaricato  
(firma digitale)



**18. ELENCO ALLEGATI (verranno allegati con la stesura della perizia finale)**

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. Titoli edilizi, 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

