



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G. n. 98/2024

(Lotto Unico)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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



Giudice: dr. Prendini Luca

Creditore procedente:

Esecutato: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/11/2024 ore 9.00

Identificazione beni: Vicenza Via Valbella 1

Dati Catastali: C.F. Vicenza F. 64 mapp. 253 sub 23; C.F. Vicenza F. 64 mapp. 696 sub 14

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

Esperto stimatore: geom Borgo Francesco - Via Marconi 17 - Isola Vic. geom.borgo@gmail.com tel: 0444.977585

Custode Giudiziario: IVG

SCHEDA SINTETICA E INDICE [\(Link Q4\)](#)

LOTTO UNICO

Procedure Esecutive Immobiliari n. 98/2024 R.G. promossa da:

contro

e

Udienza ex art. 569 c.p.c: 12/11/2024 ore 9.00

Diritto

(cfr. pag. 6): piena proprietà per le due unità immobiliari

Eventuali comproprietari non esegutati: nessuno

Tipologia dei Beni

(cfr. pag. 6): appartamento al piano terzo, deposito al piano terra, diritto sulle parti comune

Ubicazione

(cfr. pag. 6): Vicenza Via Valbella 1

Dati catastali attuali

(cfr. pag. 16): Vicenza Via Valbella 1,

Catasto Fabbricati, C.F. Vicenza F. 64 mapp. 253 sub 23 (abitazione)

Catasto Fabbricati, C.F. Vicenza F. 64 mapp. 696 sub 14 (deposito)

Catasto Fabbricati, C.F. Vicenza F. 64 mapp. 253 sub 19 b.c.n.c.

Metri quadrati utili: locali di abitazione 75,50 mq circa; terrazzi 10 mq. Circa, deposito 8,60 mq circa

Stato di manutenzione

(cfr. pag. 15): SUFFICIENTE

Differenze rispetto al pignoramento

(cfr. pag. 17): NESSUNA differenza, i dati coincidono

Situazione urbanistica/ edilizia/ catastale, irregolarità/abusi

(cfr. pag. 24): **NON ACCERTABILI**

COSTI

(cfr. pag. 24): € 0

Valore di mercato più probabile OMV

(cfr. pag. 28): € 70.000,00

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata

(cfr. pag. 30): **€ 55.500,00**

Date/valori comparabili reperiti

(cfr. pag. 27): (25.09.2023) € 85.000,00

(23.06.2022) € 81.000,00

(23.02.2023) € 65.000,00

Valore di debito: €. 116.456,

€ 107.433,46

Occupazione

(cfr. pag. 19): SI

Titolo di occupazione

(cfr. pag. 19): proprietari

Oneri

(cfr. pag. 19): no

APE

(cfr. pag. 15): SI - immobile in classe energetica "G" 287,2 kWh/m² anno

Vendibilità

(cfr. pag. 32): SCARSA

Motivo

(cfr. pag. 32): appartamento in contesto vetusto e con necessità di interventi su parti comuni (in particolar modo la copertura), da coordinare con tutti i condomini. Si rilevano alcune circostanze di disordine nello stato degli spazi comuni e nella gestione degli stessi. La zona appare tranquilla e servita.

Lotti

(cfr. pag. 32): UNICO

Varie/criticità

(cfr. pag. 32):

- Salvo errori di visibilità, non risulta depositato l'avviso ex art. 498 c.p.c.
- La nota di trascrizione del pignoramento è stata depositata in data 10/05/2024,
- Si rileva un elemento di criticità riguardante il bene pignorato mapp. 696 sub 14, l'unità non è nelle disponibilità dell'esecutato ma viene utilizzato da altri, l'accesso alla suddetta unità avviene transitando su un'area di corte intestata all'utilizzatore del sub 14, mentre l'esecutato utilizza l'adiacente sub 13 (sempre deposito) che tuttavia è intestato all'intestatario della corte e utilizzatore del sub 14.
- La regolarità amministrativa delle due unità immobiliari, per motivi diversi, non è accertabile.

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 - 6**
3. **IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE**
 - 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 - 16
 - 3.4 Descrizione dettagliata dei beni - 8
 - 3.5 Certificazione energetica - 15
4. **STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**
 - 4.1 Possesso - 9
 - 4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione - 9
5. **ASPETTI CATASTALI**
 - 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni - 16
 - 5.2 Intestatari catastali storici - 16
 - 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento - 17
 - 5.4 Giudizio di conformità catastale - 17
6. **RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**
 - 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli - 21
7. **ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI**
 - 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità - 22
 - 7.2 Abusi/difformità riscontrati - 23
 - 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi - 23
8. **ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**
 - 8.1 Oneri e vincoli - 19
 - 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) - 20
 - 8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura - 21
9. **SUOLO DEMANIALE - 20**
10. **USO CIVICO O LIVELLO - 20**
11. **SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**
 - 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni - 20
12. **VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**
 - 12.1 Metodo di valutazione - 24
 - 12.2 Stima del valore di mercato - 27
 - 12.3 Determinazione del valore a base d'asta - 28
 - 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi - 29
 - 12.5 Giudizio di vendibilità' - 31
13. **VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' - 31**
14. **RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO - 15**
 - 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato - 15
 - 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore - 7
15. **LOTTI - 31**
16. **OSSERVAZIONI FINALI - 31**
17. **ELENCO ALLEGATI - 32**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 11/04/2024** Giuramento telematico inviato alla Cancelleria del Tribunale di Vicenza, inerente il conferimento dell'incarico per la valutazione del compendio oggetto della Esecuzione Immobiliare.
- 11/04/2024** Accesso Ufficio del Territorio per visure su immobili
- 15/04/2024** Accesso Agenzia delle Entrate per ispezioni ipotecarie
- 15/04/2024** Richiesta certificati anagrafici al Comune competente
- 06/05/2024** Richiesta copia atto di compravendita alle Studio Notarile.
- 15/04/2024** Richiesta accesso atti presso archivio edilizio comunale
- 09/05/2024** Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check-list preliminare
- 30/08/2024** Ricerca comparabili mediante sistema telematico di consultazione
- 13/05/2024** Accesso ai beni, verifica dello stato dei luoghi, rilievo metrico e fotografico
- 09/09/2024** Redazione APE
- 17/09/2024** Ultimazione relazione con allegati e trasmissione alla cancelleria del Tribunale di Vicenza mediante PCT

che sia costruttivamente conformato da una struttura muraria portante mista, parte in sasso e parte in laterizio, gli impalcati sono costituiti da solai in laterocemento in appoggio su setti murari portanti per tutti i piani fuori terra. Tutti i paramenti esterni risultano intonacati e tinteggiati, per parte del fabbricato la tinteggiatura ha necessità di essere rinfrescata, l'accesso al vano scala comune che distribuisce ai piani avviene dall'esterno mediante transito da portoncino metallico che prospetta Via Valbella, sempre da Via Valbella avviene l'accesso agli spazi scoperti che servono il locale deposito. La scala che conduce ai piani abitati è in calcestruzzo con rivestimento in graniglia di cemento per il primo tratto e in marmo per i tratti successivi.

Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata nella tipologia a padiglione con struttura composta da solaio in laterocemento e soprastanti orditure in tavellonato a costituire le falde. Il manto di copertura è realizzato in tegole laterizie. Da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo, sono visibili importanti tracce di infiltrazioni dalla copertura che si manifestano in grosse macchie visibili nel soffitto dell'alloggio, ne consegue l'assoluta necessità di un complessivo ripristino del manto impermeabilizzante della copertura condominiale.



Vista intero ambiente (soffitto camera)

Caratteristiche descrittive e componenti edilizie dell'appartamento (sub 35)

L'unità abitativa si sviluppa su piano unico (terzo), con accesso da vano scala comune e consiste in una superficie esterna lorda (SEL) complessiva di **mq 88,09** (comprese superfici accessorie ragg.te).

L'altezza interna utile media è pari a ml 2,94 .

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, un bagno e due terrazzi. L'abitazione possiede affacci orientati ad est ed ovest, nei rimanenti lati risulta adiacente ad altre unità immobiliari o al vano scala comune. La rappresentazione grafica è quella indicata nelle planimetrie di pag. 9.

Le finiture che conformano l'unità abitativa sono le seguenti:

- portoncino di ingresso in legno tamburato;
- porte interne a volata in legno impiallacciato;
- finestre con invetriate bianche dotate di vetro camera;
- avvolgibili in plastica
- le pavimentazioni presenti sono composte da marmette alla palladiana per tutti i locali ad esclusione del servizio igienico che presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- le pareti e soffitti sono intonacate in malta al greggio e fino e tinteggiatura civile, come precedentemente riportato si notano vari e distribuiti danneggiamenti delle tinteggiature a causa delle infiltrazioni provenienti dalla copertura;
- il bagno presenta sanitari in ceramica a terra, costituiti da bidet, water, lavabo, vasca;
- le terrazze sono di scarsa profondità con parapetti in metallo di vecchia fattura e pavimentazioni in lisciatura di cemento;
- l'impianto di riscaldamento è a radiatori in acciaio posti generalmente in nicchia e/o sottofinestra, il generatore, del tipo a flusso forzato a camera stagna, risulta posto nel locale cucina, il controllo termico avviene mediante unico cronotermostato manuale;
- impianto elettrico è del tipo sottotraccia tradizionale, con interruttori, prese e placche in resina.
- Si rileva la presenza di un impianto di climatizzazione composto da due compressori e due monosplit posti nel corridoio e in camera, il corretto funzionamento non è stato accertato.
- L'impianto di riscaldamento è sprovvisto di libretto registrato e di un APE in corso di validità, si procederà alla regolare registrazione dell'impianto.

- Il locale a deposito presente al piano terra e catastalmente identificato al F. 64 mapp. 696 sub 14, nel corso del sopralluogo si è riscontrato che lo stesso non risulta nelle disponibilità dell'esecutato che altresì utilizza l'adiacente locale sub 13 intestato ad altra ditta. Al locale deposito sub 14 oggetto della procedura si accede necessariamente transitando su un'area di corte identificata catastalmente al F. 64 mapp. 253 sub 27 che non è interessata dalla presente procedura ma soprattutto è intestata alla medesima ditta intestataria del sub. 13. Appare plausibile ipotizzare che nel corso dei vari passaggi transattivi siano stati commessi degli errori di assegnazione dei subalterni (in particolare il sub 14 è stato scambiato con il sub 13) cosicché ora il formale utilizzo del sub 14 risulta impedito dall'interclusione per mezzo della corte frontistante.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTA INGRESSO



VISTA INGRESSO



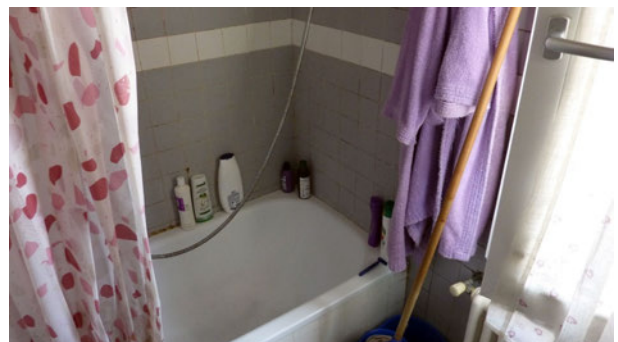
VISTA CUCINA



VISTA SOFFITTO CUCINA



VISTA BAGNO



VISTA BAGNO 2



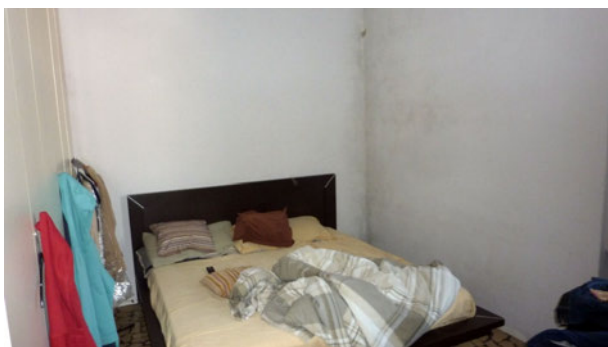
VISTA INGRESSO



VISTA vs. RIPOSTIGLIO



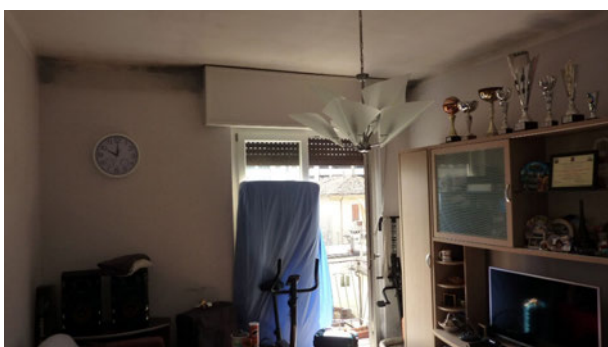
VISTA TERRAZZO N.O.



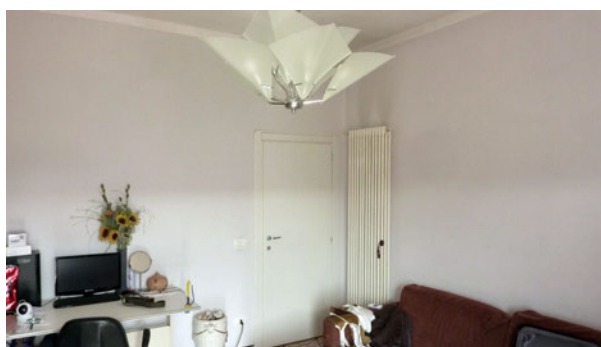
VISTA CAMERA 1



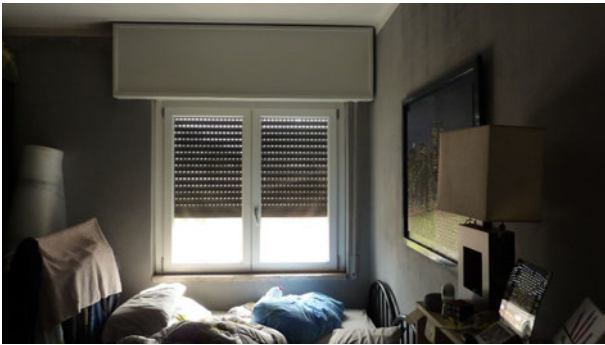
VISTA CAMERA 1



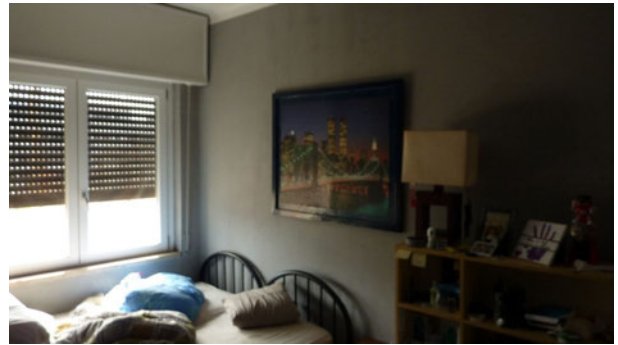
VISTA SOGGIORNO



VISTA 2 SOGGIORNO



VISTA CAMERA 2



VISTA 2 CAMERA 2



VISTA TERRAZZO S.E.



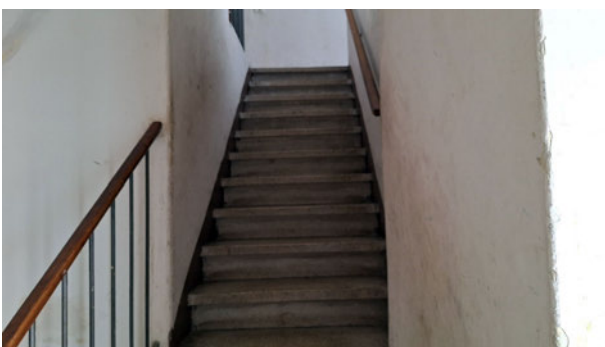
VISTA RIPOSTIGLIO



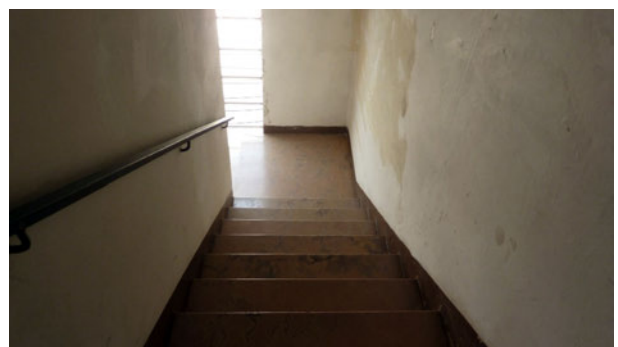
VISTA CORRIDOIO



VISTA IMPIANTI



VISTA SCALA COMUNE



VISTA SCALA COMUNE



VISTA DEPOSITO



VISTA INTERNA DEPOSITO
(non è l'unità interessata)



VISTA ESTERNA N.O.



INGRESSO COMUNE DA VIA VALBELLA



VISTA EDIFICIO DEPOSITO



VISTA INGRESSO PEDONALE VIA VALBELLA



VISTA ANGOLO EST



VISTA PORZIONE FRONTE S-E

Considerazioni sullo stato generale dei beni pignorati

Esternamente il fabbricato si presenta con evidenti deterioramenti nei trattamenti superficiali visibili nel fianco Nord Est, mentre la facciata sud risulta meno ammalorata ma comunque bisognosa di ritinteggiatura, le finiture di facciata sono le originali applicate all'epoca di costruzione risalenti all'immediato dopoguerra e quindi risultano vetuste quando non danneggiate, come precedentemente riportato, si sono rilevati importanti infiltrazioni dalla copertura che interessano l'unità abitativa oggetto di perizia e presumibilmente anche altre unità poste all'ultimo piano, tale grave fenomeno va risolto al più presto coinvolgendo l'intero condominio. L'intero fabbricato quindi si può definire in SCARSO stato manutentivo.

Il livello delle finiture presenti nell'appartamento e nelle parti accessorie, così come evidenziato nelle foto, è da ritenersi di modesta qualità e stato conservativo ordinario. Per quanto sopra esposto, lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente **SUFFICIENTE.**

Necessità di interventi manutentivi

Al fine di garantire la salubrità dell'abitazione pignorata risulta necessario in tempi brevi coordinare un intervento di manutenzione straordinaria della struttura del coperto condominiale volto ad eliminare le considerevoli infiltrazioni che provengono dalla copertura.

Certificazione energetica

Nel corso del sopralluogo presso l'unità abitativa, visionando la documentazione messa a disposizione dall'esecutato, non è stata trovata copia dell'Attestato di Certificazione Energetica. Si è quindi proceduto ad effettuare l'elaborazione di un attestato di prestazione energetica dell'immobile che ha definito la classe "G" – 287,2 kWh/m² anno

L'impianto è registrato presso il CIRCE (DGRV 2569/2014).

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE STORIA CATASTALE

Diritto per la quota di 1/2 alla sig.ra

- 
 per I beni:

C.F. Vicenza F. 64 mapp. 253 sub 23 (abitazione)

C.F. Vicenza F.64 mapp. 696 sub 14 (deposito)

Diritto per la quota di 1/2 al sig.

- [REDACTED]

[REDACTED] per I beni:

C.F. Vicenza F. 64 mapp. 253 sub 23 (abitazione)

C.F. Vicenza F.64 mapp. 696 sub 14 (deposito)

Dati catastali attuali ([cfr. all. 4](#))

- Unità abitativa censita come segue:

Comune di Vicenza - C.F. Vicenza F. 64 mapp. 253 sub 23 - Categoria A/4 - classe 6 - consistenza 5 vani - superficie catastale mq 93 e mq 91 con esclusione delle aree scoperte - rendita € 253,06 - piano 3 – Via Valbella 1

- Deposito censito come segue:

Comune di Vicenza – C.F. F. 64 mapp. 696 sub 14 – Categoria C/2 – classe 5 – consistenza 10 mq. - rendita € 37,70 – piano T – Via Valbella n. 1

Confini

Unità abitativa: in senso N.E.S.O. al P. 3° – sub 19 BCNC, sub 17, esterno su Via M.te Cimone, sub. 11, esterno su corte privata.

Deposito: in senso N.E.S.O. al P. T – sub 13, sub 27, mapp. 253 sub 18, mapp. 252

Variazioni storiche

F. 64° Mappale n. 253 sub 23 – Unità abitativa

Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 31/10/2006 Pratica n. VI0240583 in atti dal 31/10/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55699.1/2006)

- Costituzione con Variazione del 03/11/2005 Pratica n. VI0232707 in atti dal 03/11/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 32801.1/2005)

F. 64° Mappale n. 696 sub 14 – Deposito

Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 31/10/2006 Pratica n. VI0240582 in atti dal 31/10/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55698.1/2006)
- Costituzione con Variazione del 03/11/2005 Pratica n. VI0232707 in atti dal 03/11/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 32801.1/2005)

Sovrapposizione fra mappa catastale ed ortofoto



Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio dove sono ubicati i beni della ditta eseguita, si riscontra la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento sono stati indicati in modo corretto rispetto alle risultanze catastali attuali e all'atto di provenienza.

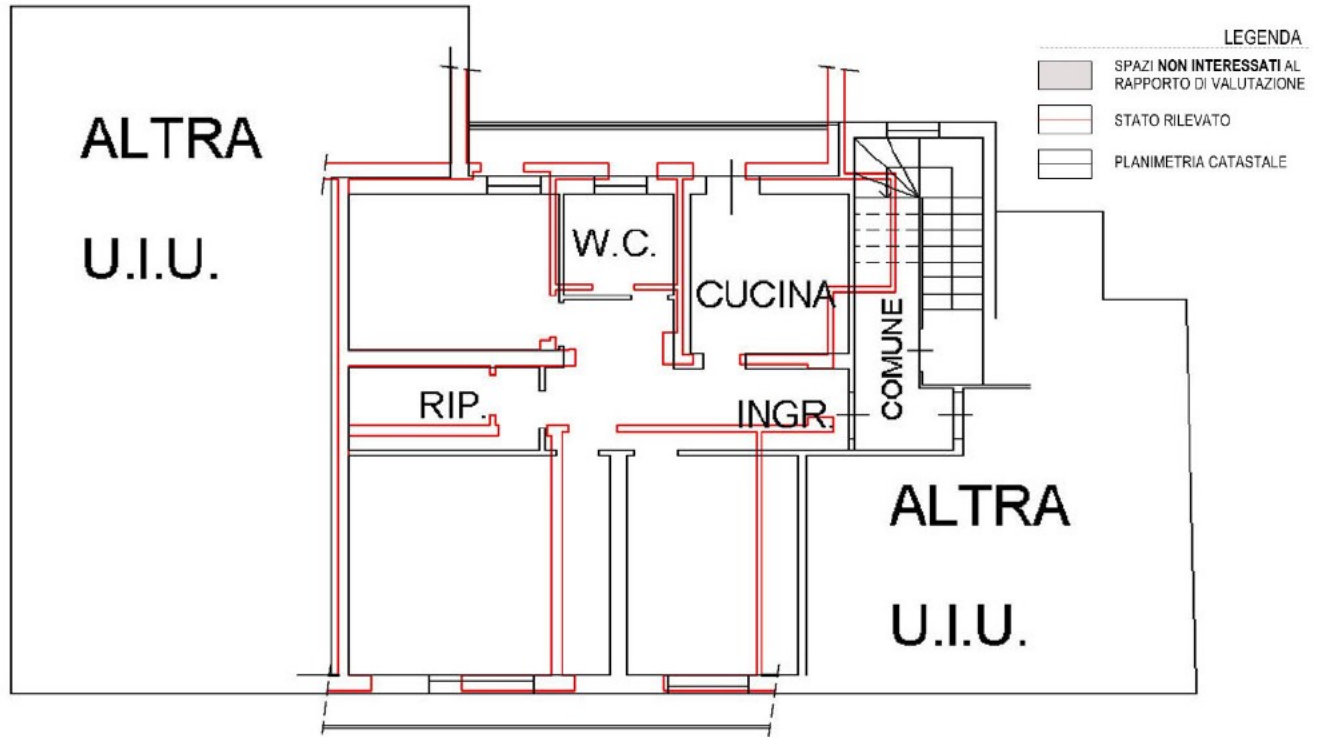
Giudizio di regolarità / DOCFA

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi come rilevata e la situazione riportata nelle planimetrie catastali depositate, si riscontrano rilevanti difformità riguardanti la superficie lorda dell'unità, le dimensioni e posizioni dei fori, posizione delle partizioni murarie, l'assenza della rappresentazione del poggiolo a fronte sud-est.

Si evidenzia soprattutto una situazione di fatto che, per alcuni spazi, sconfinava sulle parti comuni rappresentate in planimetria e viceversa, la rappresentazione della scheda appare originariamente difforme, non è possibile accertare se l'estensione del locale cucina sul corridoio comune sia opera eseguita in origine o estensione successiva. Il raffronto tra lo stato rilevato e la scheda catastale del deposito sub 14 non è praticabile stante l'impossibilità di accedervi per i rilievi del caso.

Ferma restando la dimostrabilità della legittimità dello stato di diritto, la regolarizzazione necessita della presentazione di una pratica di variazione DOCFA. Le prestazioni tecniche inerenti la presentazione della predetta pratica si quantificano in circa € 650,00 compresa c.p.g., Iva e spese vive pari ad € 50,00 per quanto attiene all'unità abitativa. Per quanto attiene il locale deposito mapp. 696 sub 14 non è possibile fornire il raffronto poiché ne è impedito l'accesso, l'unità in uso all'esecutato non corrisponde all'unità pignorata.

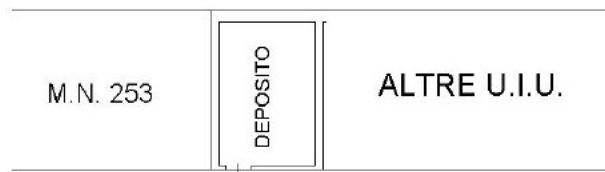
SOVRAPPOSIZIONE TRA PLANIMETRIE CATASTALI e STATO RILEVATO



Piano Terzo

h. = 2.94

PLANIMETRIA mapp. 253 sub. 23



Piano Terra h= 3.00

PLANIMETRIA mapp. 696 sub 14

STATO DI POSSESSO- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Stato di possesso

Debitore: **SI** (per quanto attiene al locale deposito il debitore occupa e utilizza l'attiguo mapp. 696 sub 13. Considerato che al mapp. 696 sub 14 si accede transitando su area F1 intestata all'intestatario del sub 13 si presume si sia verificato un errore di intestazione in una precedente transazione. L'attuale uso dei locali bypassa l'errore commesso.)

Locazione: NO

Comodato: NO

Assegnazione al coniuge: NO

Affitto azienda: NO

Altro:

Sine titolo: **SI** (vedi punto precedente)

Opponibilità (art. 2923 c.c.): NO

Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: NESSUNO

Servitù: NO

Convenzioni edilizio-urbanistico: NO

Vincoli storico-artistici: NO

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: NESSUNO

Prelazione agraria: NESSUNA

Suolo demaniale: gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale ([Link Q9](#))

Altri vincoli (usi civici, livelli, ecc.) o oneri: NESSUNO ([Link Q10](#))

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni ([Link Q11](#))

Le unità immobiliari appartengono ad un organismo edilizio costituente condominio non amministrato, l'utenza elettrica che serve le parti comuni (vano scala) è intestata agli esecutati.

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**Iscrizioni** (cfr. all. 6)

- iscrizione in data 19.04.2006 ai nn. 10.789 R.G. e 2.596 R.P. a favore di
, a carico dei Sigg [REDACTED] in forza di
contratto di mutuo ipotecario Notaio Martini Andrea di Vicenza, per capitale 145.000,00

Beni colpiti:

Comune di Vicenza (VI), C. F. Foglio 64° mappale n. 253 sub. 23, e mapp. 696 sub 14.

- Iscrizione in data 15/11/2018 ai nn. 25.314 R.G. e 4.032 R.P. a favore di
a carico di [REDACTED] in forza di Ruolo e avviso di
accertamento esecutivo per l'importo di € 53.663,14

Beni colpiti:

Comune di Vicenza (VI), C. F. Foglio 64° mappale n. 253 sub. 23, e mapp. 696 sub 14.

Trascrizioni (cfr. all. 6)

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 29.06.2023 ai nn. 14.646 R.G. e 10.682 R.P. a favore di
e a carico di [REDACTED]
[REDACTED] e complessivamente per la piena proprietà, in forza di **verbale pignoramento immobili** del 06/06/2023 n. 2.658 di rep.

- Beni colpiti:

Comune di Vicenza (VI), C. F. Foglio 64° mappale n. 253 sub. 23, sub 19 b.c.n.c. e mapp. 696 sub 14.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 26.03.2024 ai nn. 6.448 R.G. e 4.759 R.P. a favore di
e a carico di [REDACTED]
[REDACTED] e complessivamente per la piena proprietà, in forza di **verbale pignoramento immobili** del 06/03/2024 n. 12.658 di rep. 1.277

- Beni colpiti:

Comune di Vicenza (VI), C. F. Foglio 64° mappale n. 253 sub. 23, sub 19 b.c.n.c. e mapp. 696 sub 14.

Elenco delle formalità che verranno cancellate: Le iscrizioni e la trascrizione indicate nei paragrafi precedenti, saranno cancellate nel contesto della procedura.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto

Atto di compravendita in data 29.03.2006 a firma del Notaio Andrea Martini di Vicenza, rep. n. 3.839, racc. n. 1.384, trascritto a Vicenza in data 19.04.2006 ai nn. 10.788 R.G. 6.469 R.P., mediante il quale la sig.ra _____ n. a _____ l' _____ vendeva ai sigg. _____ dei beni contraddistinti in Comune di Vicenza, C. F. Foglio 64, mappale n. 253 sub 23 e mapp. 696 sub 14, nonché i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni. ([cfr. all. 7](#))

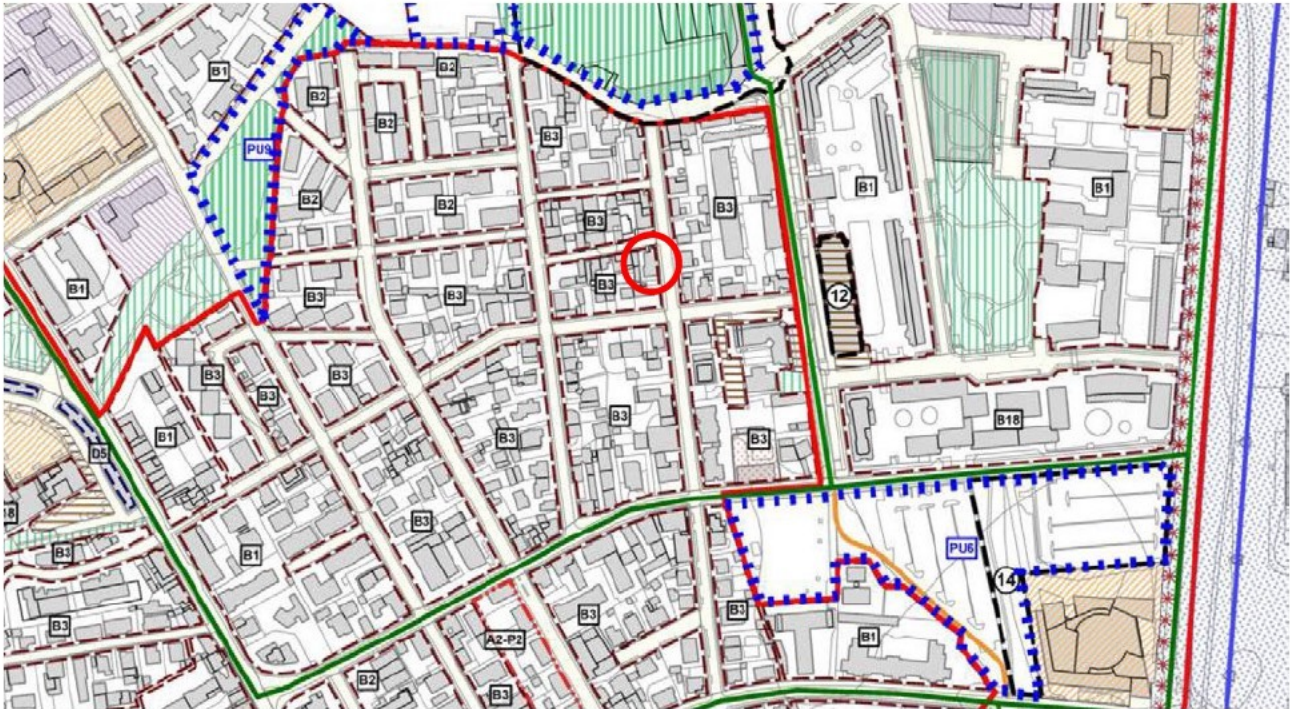
Trasferimenti precedenti a copertura del ventennio

- Successione legittima in morte del signor _____, nato a _____ il _____, deceduto a Vicenza il _____ di cui alla Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Vicenza il 21 Marzo 1992 al n. 22 Vol. 981 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il 24 Settembre 1998 ai nn.ri 16929 R.G. e 12087 R.P.
- Divisione autenticata in data 27 Agosto 2001 e 5 Settembre 2001 ai n.ri 16228, 16231 e 16453 di repertorio Dott. Leopoldo D'Ercole Notaio in Vicenza, ivi registrata il 19 Settembre 2001 al n. 1089 Serie 2V e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il 1° Ottobre 2001 ai nn.ri 21061 R.G e 14540 R.P.
- Compravendita in data 16 Dicembre 2002 n. 14.347 di repertorio Dott. Mario Misomalo, Notaio in Vicenza, ivi registrata il 20 Dicembre 2002 al n. 3939 Atti Pubblici, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 23 Dicembre 2002 ai n.ri 30504 e 30505 R.G. e 20498 e 20499 R.P.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Inquadramento urbanistico

L'individuazione urbanistica dei beni è avvenuta consultando sul portale istituzionale del Comune di Vicenza e acquisendo la documentazione e gli elaborati grafici costituenti il Piano degli Interventi Vigente. Secondo il contenuto del Piano degli Interventi Vigente, approvato in rinnovo con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 04/03/2021 il fabbricato su cui sono inseriti i beni oggetto di Esecuzione, si trova in Z.T.O. "B3" – Residenziale e mista esistente e di completamento art. 37 N.T.O.



P.I. VIGENTE

Titoli abilitativi edilizi

A seguito dell'accesso agli atti richiesto con istanza a mezzo PEC datata 15.04.2024 stati forniti i seguenti titoli edilizi riguardanti il mappale su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione:

- Licenza 14566 del 11/12/1947 intestata a _____ per la ricostruzione di un fabbricato a seguito di bombardamento bellico
- autorizzazione "registro permessi 2581" P.G. 16126 del 22/08/1957 intestata a _____ per l'ampliamento di alcuni fori finestra.
- Istanza di Condo Edilizio 3321 con relativa concessione edilizia in sanatoria P.G. 19056/86 del 24/06/1993 riguardante accessori indipendenti dal fabbricato principale intestato a _____
- N.P.G. 13762/92 autorizzazione per cambio di destinazione d'uso intestata a _____
- SCIA 17/02/2004 prot. 8024/2001 riguardante la ristrutturazione degli accessori cita& al punto 3, intestata a _____
- Pratica 3300 del 15/07/2004 riguardante la modifica dell'accesso carraio.

Nessuno dei soprastanti titoli edilizi rappresenta ne riguarda l'unità abitativa oggetto di esecuzione, i titoli altresì riguardano l'unità deposito che tuttavia, per quanto sopra riportato, non è risultato accessibile in quanto non nelle disponibilità dell'esecutato.

In uno dei documenti acquisiti nel corso dell'accesso agli atti si faceva riferimento ad ulteriori titoli edilizi riguardanti il fabbricato e specificatamente:

- P.G.N. 17823 del 1957 per ampliamento e sopraelevazione

Riguardo i suddetti titoli è stata presentata ulteriore istanza integrativa volta a sollecitare un approfondimento di ricerca da parte dell'ufficio comunale preposto, la conseguente risposta pervenuta ha chiuso l'istanza dichiarando che gli elencati titoli edilizi non sono stati trovati nell'archivio comunale e quindi non risultavano disponibili.

Ho quindi formalizzato una successiva richiesta di attestazione rivolta al dirigente chiedendo il rilascio di formale dichiarazione attestante l'indisponibilità del titolo edilizio 17823/1957 per ampliamento e rialzo casa. Il dirigente con propria dichiarazione prot. 0121042/2024 ha rilasciato un documento nel quale attestava l'indisponibilità del suddetto fascicolo, che per quanto desumibile dal titolo, avrebbe probabilmente legittimato la presenza del piano abitativo in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione. Non si è quindi nella possibilità di raffrontare la legittimità dell'unità immobiliare ad uso abitativo Fg. 64 mapp. 253 sub 23 per l'indisponibilità dei fascicoli forniti dall'amministrazione comunale, tuttavia la dichiarazione ammette formalmente l'esistenza di un provvedimento che autorizzava la sopraelevazione dell'immobile.

Difformità edilizio-urbanistiche/abusi

Riguardo l'unità abitativa, sulla base di quanto riportato al precedente capitolo, non è possibile attestare alcuna conclusione a riguardo. La legittimità della presenza del piano terzo su cui insiste l'unità immobiliare può ritenersi conformata ai sensi art. 9-bis comma 1 bis, quarto periodo del T.U. 380/2001 visto il rilascio da parte dell'amministrazione comunale di una dichiarazione atta ad attestare la presenza sui registri comunali di un titolo edilizio riguardante il fabbricato volto ad autorizzare "l'ampliamento e rialzo casa" del quale non sono disponibili i disegni né il titolo stesso. Per quanto attiene al locale deposito, considerato quanto relazionato in precedenza, non è stato possibile effettuare l'accesso e le relative misurazioni per il raffronto con i titoli edilizi acquisiti. Va inoltre evidenziato che l'unità mapp. 696 sub 14 si ritiene interclusa in quanto l'accesso alla stessa avviene necessariamente transitando su un'area di corte intestata ad altra ditta. A visura presso la conservatoria non è stata individuata la presenza di diritti sulla suddetta corte a favore del locale deposito.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

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

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

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

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

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

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte, i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

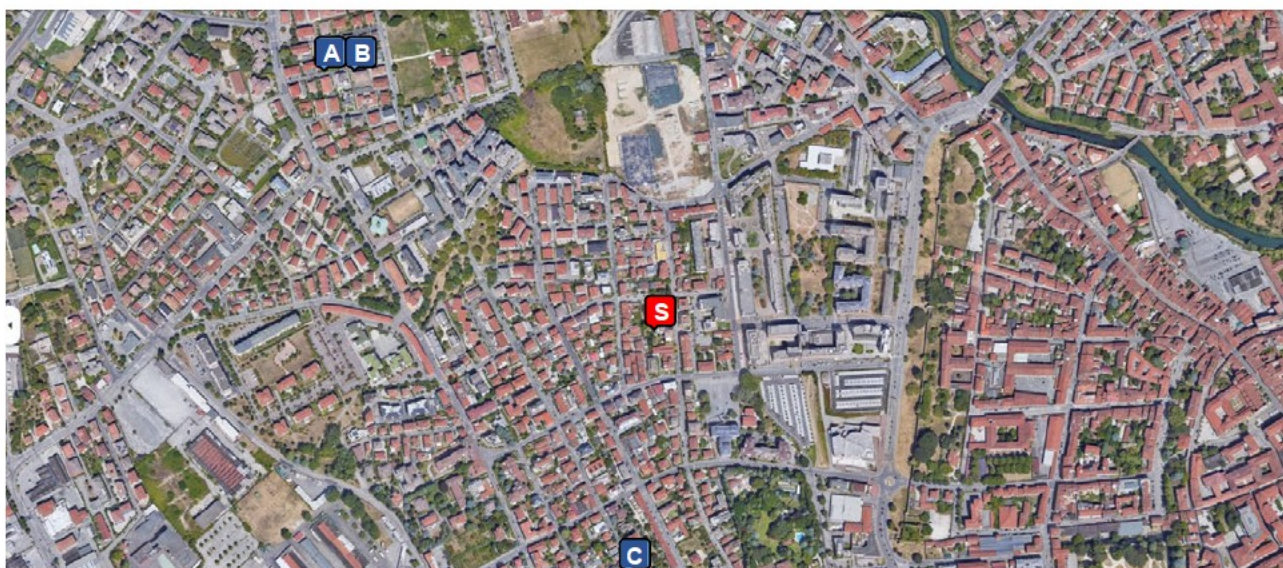
Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per i poggioli è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle immediate vicinanze o in zone commercialmente analoghe, e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

INDIVIDUAZIONE COMPARABILI



Comparabile A ([cfr. all. 9](#))

Comune di Vicenza (VI), immobile ubicato in Via E. Caviglia n. 25, appartamento posto al piano 1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 63 m.n. 281 sub. 4 (abitazione).

Appartamento con superficie principale (SEL) di mq 87,41 stato di manutenzione media.

Atto di compravendita in data 05/07/2023 a firma del Notaio Domenico Pulejo, rep. n. 68.038 racc. 16.767, Prezzo di vendita € 85.000,00.

Comparabile B ([cfr. all. 9](#))

Comune di Vicenza (VI), immobile ubicato in Via E. Caviglia n. 25, appartamento posto al piano 2, censito al Catasto Fabbricati, Foglio 63 m.n. 281 sub. 7 (abitazione).

Appartamento con superficie principale (SEL) di mq 86,81 stato di manutenzione medio.

Atto di compravendita in data 30/03/2023 a firma del Notaio De Negri Tommaso di Vicenza, rep. n. 17.375 racc. 14.060, Prezzo di vendita € 81.000,00.

Comparabile C ([cfr. all. 9](#))

Comune di Vicenza (VI), immobile ubicato in Viale Verona 23, appartamento posto al piano primo, censito al C. F. Foglio 45 m.n. 571 sub. 5 (abitazione).

Abitazione con superficie principale (SEL) di mq 89,86 stato di manutenzione scarso.

Atto di compravendita in data 29/03/2023 a firma del Notaio De Negri Tommaso di Vicenza, rep. n. 17.358, racc. 14.046. Prezzo di vendita € 65.000,00.

**** N.B.:** le due tabelle riepilogative successive, sono formate da dati desunti dall'allegato n. 9 al quale si rimanda per il dettaglio della valutazione.

Verifica attendibilità del valore di stima

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

$d\% = \frac{V_{max}-V_{min}}{V_{min}} \times 100 < 5\%$	$d\% = \frac{70.969,86 - 68.092,80}{68.092,80} \times 100 = 4,2\% < 5,00\%$
--	---

Sintesi di stima (reconciliation)

Calcolo del valore atteso del Subject (**più probabile valore di mercato**) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

Calcolo del Valore Atteso	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo corretto (v. tabella dei prezzi corretti) [€]	69.917,40	68.092,80	70.969,86	
Attribuzione peso comparabile	1/3	1/3	1/3	
Prezzo corretto ponderato [€]	23.305,80	22.697,60	23.656,62	
Valore atteso Subject [€]	32.780,12 + 31.263,66 + 32.017,81 =			€ 69.660,02
	Valore atteso arrotondato (Più probabile valore di mercato)			€ 70.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale
- costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio
- altri costi per rimessa in pristino

Le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione, sono desumibili negli allegati analitici del metodo M.C.A..

Considerato inoltre:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato: *"termine 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"*;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo);
 - a) le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- b) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- c) nell'incertezza riguardo i criteri valutativi da parte degli uffici comunali circa lo stato legittimo dell'unità immobiliare e le conseguenti proposte di regolarizzazione rispetto le difformità con particolare riguardo all'applicazione della richiamata normativa "art. 34 bis del T.U. 380/01."
- 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e l'aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara,

il sottoscritto Esperto, propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo di vendita forzata (a base d'asta), la riduzione del **20%** sul valore di mercato.

Calcolo del valore di vendita forzata (a base d'asta)

TABELLA

Descrizione	Valore
Valore di mercato stimato (più probabile)	€ 70.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	€ 700,00
Mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max) - 20%	€ 14.000,00
Totale valore a base d'asta	€ 55.300,00
Totale valore a base d'asta (arrotondato)	€ 55.500,00

Determinazione dell'incidenza per metro quadrato del valore di vendita forzata

L'incidenza del valore di mercato a metro quadrato, in condizione di vendita forzata, riferito al compendio immobiliare oggetto di Esecuzione la cui SEL consiste in mq. 88.09, è pari ad **€ 630,04** (Euro seicentotrenta/04).

Confronto con trasferimenti pregressi

Gli Esecutati acquistarono i beni pignorati in data 20.03.2006 per il prezzo di € 110.000,00 comprensivo del locale deposito mapp. 696 sub 14 non considerato nella stima dell'importo di cessione.

Valori medi aggiudicazioni precedenti

Si riporta di seguito tabella contenente i dati forniti da Astalegale, in riferimento alle ultime aggiudicazioni intervenute alle aste giudiziarie nel biennio 2021-2024. I valori medio, minimo e massimo recuperati, riguardano beni siti nel Comune di Vicenza (VI), simili per categoria al bene oggetto del presente Rapporto di Valutazione sono reperibili nella sottostante tabella.

COMUNE DI VICENZA AGGIUDICA E RESIDENZIALI DA I AGGIORNATA AL 2024										AS E		
Ipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Descrizione	Prezzo per mq	Numero Esperimento	Data Ada 1	Ada 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Prezzo Aggiudicazione	Mq	Cmq
R.G.E.	333/2018	Un co	Via Via Bevilacqua	Appartamento trilocale al piano secondo con garage al piano terra, sito a Vicenza in Via Bevilacqua n. 1. L'attico di appartamento di circa mq. 151,00 lordi, posto al piano secondo e composto da: cortile di ingresso, cucina, bagno, soggiorno con ripostigli (centrale termica), bagno e tre camere da letto. Al piano terra si è garage esclusiva di circa mq. 1.100 commerciali. Classe energetica G.		1	21/01/2021	€ 79.000,00	€ 59.250,00	€ 78.000,00	221	€ 352,9
R.G.E.	517/2012	Un co	V a Ragazzi del 99,8	Appartamento di 90 mq, s to in V.cenza, Viale Fusiinato al terzo piano in un condominio, con annessa autorimessa di mq 28. L'appartamento è composto da ingresso, cucina -soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio.	€ 66.000,00	1	08/03/2021	€ 66.000,00	€ 9.500,00	€ 67.000,00	10	€ 6.23
R.G.E.	7/6/2016	Un co	Borgo S. Lucia,27 mt.2	Appartamento al piano secondo, s to in V.cenza in Via Ga zzi n. 111 mt. 3 senza garage. L'appartamento situato al piano primo di circa mq. 75,00, con ingresso/disimpegno, cucinino, soggiorno noy anzo, un bagno, una camera matrimoniale e una camera singola. Si presenta con poggolo da superficie di circa mq 11,00.	€ 65.100,00	2	29/03/2021	€ 8.825,00	€ 36.620,00	€ 55.000,00	79	€ 696,20
R.G.E.	3/2018	Un co	V a Tagliamento, int.	Appartamento al 1° di mq. 116,7 con soggiorno, cucina, disimpegno, camera e seconda stanza. Al piano di mq 30 vi sono vano ascensore (già e vano ascensore, auto innesa di mq 17.		2	29/03/2021	€ 75.000,00	€ 56.250,00	€ 85.000,00	70	€ 1.21,29
R.G.E.	75/201	Un co	Via A. Manzoni, 9	Appartamento di mq 96 al 1° con ingresso su soggiorno noy anzo, cucina, bagno, bagno cieco con annesso a 2 camere, al piano in erato autorimessa di mq 37 e parcheggio esterno in quo a di 7.	€ 129.000,00	3	08/01/2021	€ 96.750,00	€ 72.563,00	€ 105.000,00	115	€ 913,0
R.G.E.	607/201	Un co	Via e Riviera Beica, 580	Appartamento di mq 111,5 al 1° con ingresso su soggiorno noy anzo, cucina, bagno, bagno cieco con annesso a 2 camere, al piano ripostiglio di mq 9, autorimessa di mq 37 e parcheggio esterno in quo a di 11.	€ 137.000,00	3	08/01/2021	€ 102.750,00	€ 77.063,00	€ 77.100,00	137	€ 562,77
R.G.E.	229/2013	Un co	Via e Risorgimento Nazionale,8/10	Appartamento al piano r a zzo di un fabbricato ben decorato di tre piani fuori terra, composto da zona pranzo, soggiorno, cucinino, tre camere e due bagni con cantina nel retro.	€ 70.380,00	1	12/01/2021	€ 70.380,00	€ 52.800,00	€ 79.000,00		
R.G.E.	586/2017	Un co	Via G. F. Escobaldi, 15 int. 1	Appartamento di mq 116,87 al 1° con entrata, zona giorno monospazio, bagno, 2 terrazzi, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, camera singola, ripostiglio. Al piano terra autorimessa di mq 37.	€ 161.000,00	3	19/01/2021	€ 161.000,00	€ 120.750,00	€ 250.000,00	130	€ 1.563,08
R.G.E.	7/2015	Un co	V a e San Lazzaro,15 int.3	Appartamento di mq 127,09 al 1° con ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, bagno e tre terrazzi. Al piano autorimessa esclusiva di mq 13,6.	€ 102.000,00	2	22/01/2021	€ 76.500,00	€ 57.375,00	€ 57.500,00	133	€ 32,33
R.G.E.	586/2017	Un co	Via F. Escobaldi, 15	Appartamento di mq 106, 1 al piano primo con oca e ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, terrazzo, due camere, bagno e ripostigli. Al piano terra autorimessa di mq 16, 1.		2	19/06/2021	€ 7.500,00	€ 35.625,00	€ 51.675,00	10	€ 96,88
R.G.E.	38/2016	5	Sti ada del Pasubio,302/30	Plena proprietà di appartamento al piano terra di mq 71 con giardino di mq 106, composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, due camere e ripostiglio. Autorimessa di mq 37 al piano in erato, parcheggio esterno (area di 1).	€ 112.000,00	1	1/07/2021	€ 63.000,00	€ 7.250,00	€ 105.000,00	98	€ 1.071,73
R.G.E.	186/201	Un co	Vale Trento,206 208	Appartamento di mq 116,87 al 1° con entrata con zona giorno monospazio, bagno, due ampie entrate, disimpegno, camera con bagno, camera singola, ripostiglio. Al piano terra autorimessa di mq 37.		1	17/12/2021	€ 161.000,00	€ 120.750,00	€ 180.000,00	116	€ 1.551,72
R.G.E.	1/2020	Un co	Via Andrea Manzoni, -4	Appartamento al piano in erato all'interno di un edificio residenziale di tipo condominiale, denominato "Manzoni" nel quartiere di San Pio. L'appartamento al piano in erato è composto da: zona giorno suddivisa in cucina abitabile, zona pranzo e soggiorno terrazzato, con doghe in legno, che conduce in due camere da letto, al bagno e ripostiglio, garage e laud e escluso un appartamento, all'angolo al piano secondo composto da: ingresso, cucina con poggolo, soggiorno con spazio di deposito zona notte, bagno e camera da letto.	€ 66.000,00	1	28/12/2021	€ 66.000,00	€ 9.500,00	€ 9.500,00		
R.G.E.	252/2013	Un co	Via Milano,37/7	Appartamento di mq 116,87 al 1° con entrata con zona giorno monospazio, bagno, due ampie entrate, disimpegno, camera con bagno, camera singola, ripostiglio. Al piano terra autorimessa di mq 37.	€ 88.200,00	2	1/01/2022	€ 66.150,00	€ 9.600,00	€ 62.000,00		
R.G.E.	588/2015	Un co	V a Carlo Galati,13	L'appartamento si sviluppa al piano terzo di un complesso condominiale. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio con cantina al piano.	€ 72.600,00	1	21/01/2022	€ 72.600,00	€ 5.500,00	€ 65.000,00		
R.G.E.	75/2011	3	Strada del a Gogna,215	Appartamento al piano secondo composto da: zona giorno con bagno con relativi corridoi/ingresso di collegamento. Vi sono poggolo Superficie mq 75,6. Al piano terra si è una autorimessa esclusiva di mq 37.	€ 59.000,00	1	29/01/2022	€ 59.000,00	€ 37.500,00	€ 38.000,00	75	€ 506,67
R.G.E.	2/9/2020	Un co	Via Teccolo,20-22	Appartamento al piano secondo (composto da: ingresso, cucina, soggiorno, camera e bagno di mq 75 circa cui si aggiungono:		2	03/02/2022	€ 37.500,00	€ 28.125,00	€ 3.500,00		
R.G.E.	360/2013	Un co	Via Giovanni da Verazzano 9 int. 6	Appartamento di mq 178 al 1° con ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, 2 bagni, 3 camere, camera singola e 2 terrazzi. Al piano garage di mq 15.	€ 77.000,00	2	07/02/2022	€ 57.750,00	€ 3.315,00	€ 7.000,00	155	€ 80,00
R.G.E.	5/2013	Un co	Strada Postumia,139 int.	Appartamento al 1° con ingresso, soggiorno, camera, bagno, camera matrimoniale e due camere singole. Scoperto esclusivo di T. o tre autorimessa sempre al 1°.	€ 60.300,00	1	09/02/2022	€ 60.300,00	€ 5.225,00	€ 77.000,00		
R.G.E.	53/201	Un co	V a e Milano,37, int 2	Appartamento composto al primo piano da ampia zona giorno con cucina separata e ad abitate, disimpegno e w.c. con attacco per la laud, tre camere e un bagno al piano terra (da cantina, accessibili).	€ 1.3.00,00	1	09/02/2022	€ 1.3.00,00	€ 107.500,00	€ 122.000,00		
R.G.E.	512/2011	Un co	Via Sabel,01,31	Appartamento quadrilatero al piano primo con locali accessibili al piano terra ed in erato al piano secondo. Composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e ripostiglio con cantina al piano.	€ 285.000,00	1	10/02/2022	€ 285.000,00	€ 213.750,00	€ 21.000,00		
R.G.E.	703/2012	Un co	V a Legione Antonini,11/A	Appartamento al piano primo composto da: zona giorno con bagno con relativi corridoi/ingresso di collegamento. Vi sono poggolo Superficie mq 75,6. Al piano terra si è una autorimessa esclusiva di mq 37.	€ 90.063,69	1	17/02/2022	€ 7.000,00	€ 55.500,00	€ 77.000,00		
R.G.E.	251/2017	Un co	Via L. Einaudi,21	Appartamento di circa mq 103,86 al piano quarto con ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, tre camere e bagno finestrato.		5	22/02/2022	€ 38.391,00	€ 28.793,00	€ 9.000,00	103	€ 75,73
R.G.E.	50/2013	Un co	Via Aspromonte,9	Appartamento trilocale al piano secondo e terzo con due autorimessa al piano in erato.	€ 21.000,00	1	17/03/2022	€ 21.000,00	€ 160.500,00	€ 199.700,00		
R.G.E.	528/2015	Un co	Via Marco Polo,27	Appartamento trilocale disposto in duplex, al piano secondo e terzo. L'attico di appartamento è composto da: ingresso, cucina, bagno, ingresso/disimpegno, locale soggiorno cucina con poggolo, camera matrimoniale e con bagno, stanza, camera singola con gita doccia e ripostiglio.	€ 99.900,00	2	23/03/2022	€ 99.900,00	€ 7.925,00	€ 131.000,00		
R.G.E.	36/2017	1	V a Gaetano Marzotto,15	Appartamento di mq 131, al 1° con ingresso, soggiorno, cucina e disimpegno al bagno primo e disimpegno noi e le zianone e al bagno notte, con doghe di accesso a mansarda e terrazzo (estivo).	€ 570.000,00	1	0/10/2022	€ 570.000,00	€ 27.500,00	€ 560.000,00		
R.G.E.	136/2021	1	Via Battagion Val Long,6/6	Appartamento al piano terra inserito in un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra in un piano in erato con autorimessa al piano terra, con tutta da un piano indipendente e cantina al piano in erato.	€ 72.000,00	1	11/01/2022	€ 72.000,00	€ 5.000,00	€ 100.000,00		
R.G.E.	750/2015	Un co	V a Mameli, 2	Appartamento al piano primo composto da un locale destinato a cucina e poggolo, di un ampio terzetto scoperto che contiene l'auto.	€ 100.300,00	2	21/01/2022	€ 75.225,00	€ 56.150,00	€ 56.500,00	177	€ 319,21
R.G.E.	151/2016	Un co	V a Battagione Vicenza,20	Appartamento di circa mq 166, più o al piano secondo, composto da zona giorno in un locale piano e soggiorno, disimpegno, bagno, camera e ripostiglio oltre ad annesso a tre auto al piano.	€ 68.000,00	2	26/07/2022	€ 51.000,00	€ 38.250,00	€ 51.000,00	62,8	€ 812,10
R.G.E.	2/2010	2	Via Ca lo Scarpato,nc	Appartamento al piano primo di mq 5, con 15 ripostiglio, cucina, camera, bagno e soggiorno. Locale accessibile (ovvero n.11) al piano terra con oca ripostiglio con un piano di mq 2.	€ 165.070,00	1	07/08/2022	€ 95.070,00	€ 2.053,00	€ 2.060,00	78	€ 539,23
R.G.E.	151/2021	Un co	V a Caboto 2 int 6	Appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra in Vicenza, Via Turcato n° 1 int. 2 (quasi o all'abitazione) e in Via Battagione n° 12 (quasi o all'auto innesa) con poggolo al 1° piano.	€ 92.200,00	1	12/09/2022	€ 92.200,00	€ 69.150,00	€ 100.000,00		
R.G.E.	0/2018	Un co	ere VII aggo del Sole, Via Arme Igo Vespucci	Appartamento di circa mq 131, al 1° con ingresso, soggiorno, camera, bagno e ripostiglio, con doghe di accesso al piano in erato, accessibile e da vano scala, e composto da: corridoio cent ale, cucina e bagno notte, con doghe di accesso a mansarda e terrazzo (estivo).	€ 570.000,00	1	20/09/2022	€ 29.200,00	€ 21.825,00	€ 56.000,00	112	€ 500,00
R.G.E.	22/2019	Un co	Viale San Lazzaro, 3	Appartamento di mq 78 al 1° con ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, 2 bagni, 3 camere, camera singola e 2 terrazzi. Al piano ripostiglio di mq 15.	€ 210.000,00	3	21/09/2022	€ 57.750,00	€ 3.315,00	€ 70.000,00	153	€ 96,73
R.G.E.	283/2019	2	Contra Ore ice,9 int.2,3	Plena proprietà di un appartamento al piano secondo e terzo, sito a Vicenza in Contra Ore ice n. 9 int. 2 e 3.		2	23/09/2022	€ 5.000,00	€ 333.750,00	€ 682.000,00		
R.G.E.	283/2019	3	Contra Ore ice,9 int.	Plena proprietà per la quota di su apparamento al piano quarto con atana al piano quarto, sito a Vicenza in Contra Ore ice n. 9 int.		2	23/09/2022	€ 298.600,00	€ 223.950,00	€ 10.000,00		
R.G.E.	6/9/2017	Un co	V a e A naldo Fusiinato,68	Appartamento posto al piano primo di un edificio condominiale e sito a Vicenza, Via e Verona n.262, composto da: ingresso su coridoio con 15 ripostiglio, cucina, camera, camera singola, camera matrimoniale e con bagno, stanza, camera singola con gita doccia e ripostiglio.	€ 58.000,00	1	12/10/2022	€ 58.000,00	€ 3.500,00	€ 70.000,00		
R.G.E.	11/2015	Un co	V a Nocolò Del Conti,2	Appartamento di mq 81 al 1° con ingresso, disimpegno, bagno, camera, camera e bagno, poggolo. Autorimessa esclusiva di mq 19 al piano terra.	€ 150.300,00	1	20/10/2022	€ 150.300,00	€ 112.725,00	€ 112.725,00		
R.G.E.	150/2012	Un co	Via Br gata Grana le i di Sardegna, 9/A int.	Appartamento al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera e bagno, poggolo. Autorimessa esclusiva di mq 19 al piano terra.	€ 60.000,00	1	27/10/2022	€ 60.000,00	€ 5.000,00	€ 52.000,00	83	€ 628,51
R.G.E.	7/3/2012	Un co	Contra da Po ton del Luzzo,12	Appartamento trilocale con annesso del auto esclusivo in erato, composto da: ingresso, cucina con veranda, sala, bagno, camera e ripostiglio.	€ 61.800,00	1	07/02/2023	€ 61.800,00	€ 5.350,00	€ 70.000,00	112	€ 625,00
R.G.E.	127/2010	Un co	Via Granatieri di Sardegna, 5 int. 5	Appartamento di circa mq 103,86 al piano primo di un edificio condominiale, denominato "Manzoni" nel quartiere di San Pio. L'appartamento al piano in erato è composto da: zona giorno suddivisa in cucina abitabile, zona pranzo e soggiorno terrazzato, con doghe in legno, che conduce in due camere da letto, al bagno e ripostiglio, garage e laud e escluso un appartamento, all'angolo al piano secondo composto da: ingresso, cucina con poggolo, camera matrimoniale, bagno, camera singola, ripostiglio. Al piano terra autorimessa di mq 37.	€ 58.100,00	1	21/12/2023	€ 58.100,00	€ 3.975,00	€ 5.000,00	90	€ 600,00
R.G.E.	529/2013	Un co	Via Mo solin,26	Appartamento al piano primo di un edificio condominiale, denominato "Manzoni" nel quartiere di San Pio. L'appartamento al piano in erato è composto da: zona giorno suddivisa in cucina abitabile, zona pranzo e soggiorno terrazzato, con doghe in legno, che conduce in due camere da letto, al bagno e ripostiglio, garage e laud e escluso un appartamento, all'angolo al piano secondo composto da: ingresso, cucina con poggolo, camera matrimoniale, bagno, camera singola, ripostiglio. Al piano terra autorimessa di mq 37.	€ 72.000,00	1	21/12/2023	€ 72.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00		
R.G.E.	12/2017	Un co	V a Baretto, 12 int.1	Appartamento al piano terzo di circa mq 107 composto da ingresso su disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno in ripostiglio (veci), tre camere e un poggolo. Di tre cantine a posto auto coperto al piano.	€ 66.000,00	1	15/02/2023	€ 66.000,00	€ 9.500,00	€ 82.000,00	107	€ 796,35

VALORE MASSIMO	€ 1.823,98
VALORE MINIMO	€ 319,21
VALORE MEDIO	€ 722,63

Giudizio di vendibilità

Scarsa la possibilità di vendita del bene pignorato in quanto appartamento in contesto vecchio e con necessità di interventi su parti comuni (in particolar modo la copertura) da coordinare con tutti i condomini. La zona appare tranquilla e servita.

Forme di pubblicità

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, forme di pubblicità commerciale.

LOTTI**Opportunità di divisione in lotti**

LOTTO UNICO

COMODA DIVISIBILITA'**Giudizio**

Si esprime GIUDIZIO NEGATIVO in ordine alla opportunità di divisibilità dell'immobile oggetto di valutazione.

Separazione quota

NON necessaria.

Divisione totale

NON necessaria.

Valore quota

Intera quota oggetto di esecuzione, il cui valore di vendita forzata è stato valutato pari ad € 55.500,00 (Euro cinquantacinquemila cinquecento/00)

OSSERVAZIONI FINALI

Salvo errori di visibilità, non risulta depositato l'avviso ex art. 498 c.p.c.

La nota di trascrizione del pignoramento è stata depositata in data 10/05/2024,

Si rileva un elemento di criticità riguardante il bene pignorato mapp. 696 sub 14, l'unità non è nelle disponibilità dell'esecutato e viene utilizzato da altri, l'accesso alla suddetta unità avviene transitando su un'area di corte intestata all'utilizzatore del sub 14, mentre l'esecutato utilizza

l'adiacente sub 13 (sempre deposito) che tuttavia è intestato all'intestatario della corte e utilizzatore del sub 14. ([cfr. all. 11](#))

La regolarità amministrativa delle due unità immobiliari, per motivi diversi, non è accertabile.

Isola Vicentina (VI), lì 17 settembre 2024

F.to

l'Esperto incaricato dal G.E.

geom. Borgo Francesco

ALLEGATI

1. Certificati anagrafici di residenza storici e di matrimonio
2. Planimetria appartamento e accessori - stato attuale
3. Attestato di Prestazione Energetica
4. Documentazione catastale (visure storiche immobili, planimetrie ed elaborato planimetrico)
5. Verbale sopralluogo ATS
6. Documentazione ipotecaria
7. Atto di provenienza
8. Titoli edilizi
9. Schede/tabelle per calcolo valore subject
10. Dichiarazione responsabile Comune di Vicenza
11. Rappresentazione diritti sulle aree di corte