



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 235/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto 2 di 2



Giudice: **Dott.ssa Marialuisa Nitti**

Creditore procedente: **Intesa San Paolo S.P.A.**

Esecutati:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/02/2025**

Identificazione beni: Vicenza (VI), Stradella Forti in Corso Padova, 6
Dati Catastali: NCEU, foglio 8, p.lla 674, sub. 2 (C/1),
Proprietà per 1/2 contro
Proprietà per 1/2 contro
Complessivamente per l'intero

Esperto stimatore: **geom. Mosele Fausto** - Via C. Verlatto, 82, Arzignano (VI)
[mail: geomfaustomosele@gmail.com](mailto:geomfaustomosele@gmail.com) tel: 3314723072

Custode Giudiziario: **IVG s.r.l. di Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (Vi)
[Mail: prenotazioni@ivgvicenza.it](mailto:Mail:prenotazioni@ivgvicenza.it) - tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **235/2024**, promossa da: **INTESA SAN PAOLO S.P.A.** contro

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/02/2025

Esperto stimatore: Geom. Fausto Mosele

Diritto pignorato (pag. 7): Proprietà per 1/2 contro ; Proprietà per 1/2 contro , complessivamente per l'intero.

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): negozio al piano terra di complesso residenziale condominiale.

Ubicazione (pag. 7): Stradella Forti in Corso Padova, 6 cap. 36100 Vicenza (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 11): NCEU, foglio 8, p.lla 674, sub. 2
(C/1) **Metri quadri** (pag. 7): negozio 38,50 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 7): medio.

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14): difformità edilizie: SI sanabili al costo di € 3.016,00; difformità catastali: SI regolarizzabili al costo di € 970,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): € 53.500,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 21): Comparabile "A" 20/01/2023 - € 87.000,00; Comparabile "B" 02/08/2024 - € 91.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 24): € 41.500,00

Valore debito: € 190.250,96 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 11): occupato dall'esecutata.

Titolo di occupazione (pag. 11): proprietà

Oneri (pag. 19): nessuno.

APE (pag. 11): L'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica e ricade in classe B (impianto simulato).

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 26): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8. La signora è deceduta in data , in data è stata nominata curatrice dell'eredità giacente xxxxxx

Lotti (pag. 26): lotto 2 di 2

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	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	11
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	11
4.1 Possesso.....	11
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	11
5. ASPETTI CATASTALI	11
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	11
5.2 Intestatari catastali storici	12
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	12
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	12
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	14
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	14
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	14
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	14
7.2 Abusi/difformità riscontrati	14
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	15
7.4 Perimetro del “mandato”	18
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	19
8.1 Oneri e vincoli	19
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 07/01/2025)	20
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	20
9. SUOLO DEMANIALE	20
10. USO CIVICO O LIVELLO.....	21



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	21
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	21
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	21
12.1	Metodo di valutazione	21
12.2	Stima del valore di mercato	22
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	24
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	25
12.5	Giudizio di vendibilità'	25
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	25
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	25
14.1	Dati residenza dei debitori eseguiti	25
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori	25
15.	LOTTE	26
16.	OSSERVAZIONI FINALI	26
17.	ELENCO ALLEGATI.....	27



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- 02/08/2024 Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 235/2024, visto il fascicolo nel PCT;
- 05/08/2024 -07/08/2024 -30/12/2024-07/01/2025 Effettuate le ricerche catastali ed ipotecarie per gli immobili interessati;
- 05/08/2024 Effettuata ricerca ipotecaria della trascrizione del pignoramento;
- 06/08/2024 Effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate di esistenza contratti di locazione, risposta tramite pec in data 21/08/2024;
- 06/08/2024 Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe e Ufficio Stato Civile del Comune di Vicenza (Vi), estratto storico di residenza esecutati, estratto di matrimonio, estratto stato famiglia, certificato di morte, rilascio degli stessi in data 21/08/2024 e 02/09/2024;
- 06/08/2024 Richiesta all'Archivio Notarile di copia atto di acquisto in capo agli esecutati, ricevuto copia atto in data 02/09/2024;
- -03/09/2024 Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica tramite portale SUAP del comune di Vicenza, rilascio dello stesso tramite portale in data 26/09/2024;
- 03/09/2024 Effettuata richiesta accesso documenti amministrativi Ufficio Edilizia Privata del comune di Vicenza tramite portale SUAP per visionare ed estrarre copia della documentazione urbanistica necessaria, riscontro del comune con recupero della documentazione presso il comune di Vicenza in data 16/10/2024;
- 19/09/2024 Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- 19/09/2024-14/10/2024 Sopralluogo, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico del compendio in esecuzione;
- 19/09/2024 Ricerca/Richiesta dati condominio e tabelle millesimali ricevuti in data 02/01/2025 dall'esecutato;
- 22/10/2024 Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica;
- 22/10/2024 Stesura bozza relazione ed allegati;
- 10/12/2024 Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- 07/01/2025 Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione, ricerca di annunci di vendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- 10/12/2024 Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato;
- 13/01/2025 Controllo e collazione della documentazione estratta;
- 10/01/2025 Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- 13/01/2025 Predisposizione di attestato di prestazione energetica;
- 14/01/2025 Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.



3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Trattasi di negozio/bottega al piano terra di complesso residenziale condominiale, sito a Vicenza in Stradella Forti in Corso Padova n. 6.

Il complesso è stato edificato nel 1957, è ubicato in centro storico, zona stadio, sud/est del centro della città di Vicenza.

Accesso pedonale dal marciapiede in Stradella Forti in Corso Padova.

Accesso carraio, non c'è ingresso carraio.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in una zona con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali e commerciali; in prossimità del fabbricato si trovano tutti i principali servizi cittadini quali, scuole, aree verdi, negozi, la zona è servita dal trasporto pubblico, è vicina ai collegamenti autostradali.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in zona A2, zona di interesse storico artistico ambientale, tessuti e borghi storici.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato:

Proprietà per 1/2 contro

Proprietà per 1/2 contro

e complessivamente per l'intero.

Beni oggetto del pignoramento:

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati:

foglio 8, p.lla 674, sub. 2 categ. C/1 cl. 13 consistenza 30 mq. sup. cat. tot. 37 mq Rendita € 723,56

Beni intestati a:

nata a

c.f.

Proprietà 1/2

nata a

c.f.

Proprietà 1/2

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati,

L'immobile è pervenuto all'esecutata per la quota di 1/2 in forza di Successione di registrata a Vicenza il 02/10/2009 n. 819/2009/9 e trascritta a Vicenza il 07/01/2010 RG 256 RP 208 deceduto il 04/07/2009.

In data 21/11/2013 con atto del Notaio Andrea Martini rep. n. 16429/8588 trascritto a Vicenza in data 18/12/2013 RG 21337 RP 15366 è stata fatta l'accettazione tacita dell'eredità.

L'immobile è pervenuto all'esecutata per la quota di 1/2 in forza di Successione di deceduto il 04/07/2009 registrata a Vicenza il 02/10/2009 n. 819/2009/9 e trascritta a Vicenza il 07/01/2010 RG 256 RP 208.

In data 21/11/2013 con atto del Notaio Andrea Martini rep. n. 16429/8588 trascritto a Vicenza in data 18/12/2013 RG 21337 RP 15366 è stata fatta l'accettazione tacita dell'eredità.

Al sig. l'immobile è pervenuto in forza di atto di Compravendita del Notaio Barone Giovanni del 06/04/1981 Rep. 18701, Racc. 1253 trascritto a Vicenza in data 15/04/1981 RG 4529 RP 3677 soggetto venditore nato a.

I dati catastali dei beni riportati nel pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nell'atto di acquisto in favore degli esecutati sono corretti (nell'atto di acquisto Rep. 18701 è riportato sez B fg. 1 che corrisponde all'attuale fg. 8).

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nel pignoramento, nella trascrizione del pignoramento e nell'atto di acquisto.

3.3 Confini N-E-S-O

Il negozio di cui al sub. 2 al piano terra confina a nord con unità immobiliare a est con muri esterni, a sud con altra unità immobiliare ad ovest con muri esterni. Salvi i più precisi.



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Le condizioni delle parti comuni per la scala in oggetto, risultano discrete, considerando l'epoca di costruzione, non si percepiscono interventi manutentivi urgenti necessari.

Il complesso condominiale ha cinque piani fuori terra, è composto da appartamenti, soffitte e botteghe.

La distanza dalle principali arterie autostradali è di circa 7km.

Distanza dal centro del paese: si trova in centro città, comodo ai principali servizi, scuole, asili, municipio, ufficio postale, parchi, negozi, supermercati.

Il complesso è stato realizzato con struttura in telaio di calcestruzzo armato e muratura di tamponamento, solai in latero-cemento e muratura divisoria in laterizio.

Il complesso è stato sufficientemente ben realizzato all'epoca di costruzione che risale al 1957, successivamente non risultano interventi di manutenzione o ristrutturazione, è discretamente mantenuto, e non risultano necessari interventi manutentivi urgenti, dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non sono stati rilevati materiali per tali scopi.

Il negozio è situato al piano terra con accesso diretto dal marciapiede in Stradella Forti in Corso Padova, ha una superficie SEL di circa 38,50mq, è dotato di ingresso, spazio negozio, un bagno. L'altezza dei locali è variabile.

Non è dotato di autorimessa.

Le finiture dell'unità sono le seguenti:

La porta di accesso è in legno non blindata, i pavimenti sono in piastrelle, i serramenti interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno e alluminio con vetro singolo e vetro camera e sono presenti delle inferriate sui serramenti che affacciano sul cortile interno, mentre verso Stradella Forti in Corso Padova e presente una serranda di chiusura.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la distribuzione è a radiatori.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la caldaia posta nel bagno.

Non è dotato di predisposizione per l'impianto per la climatizzazione estiva.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Il bagno è finestrato.

È dotato di citofono.

Non è presente l'impianto di allarme.

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.

È presente un amministratore.



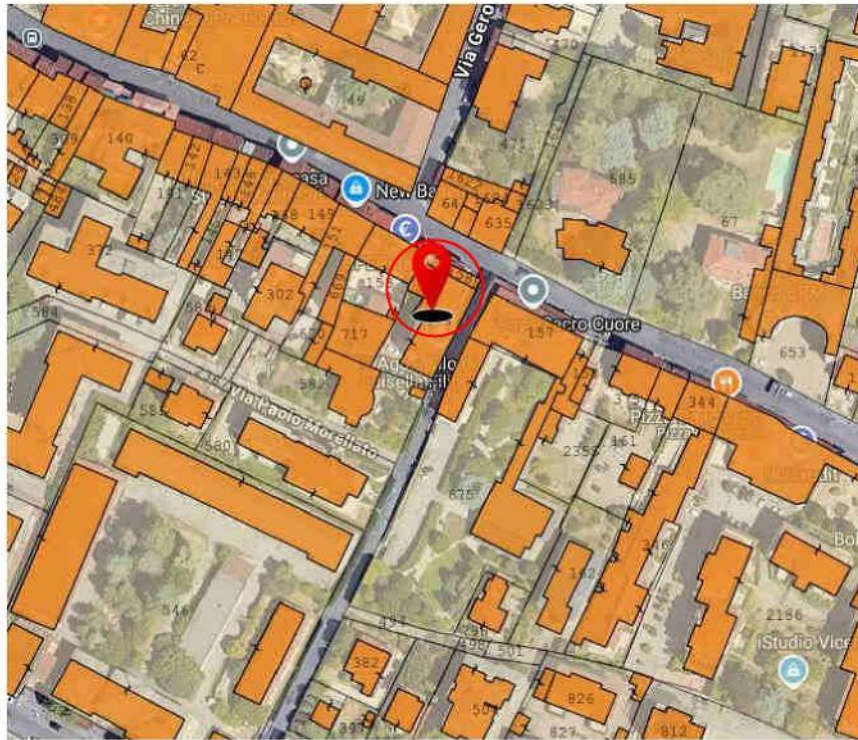


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

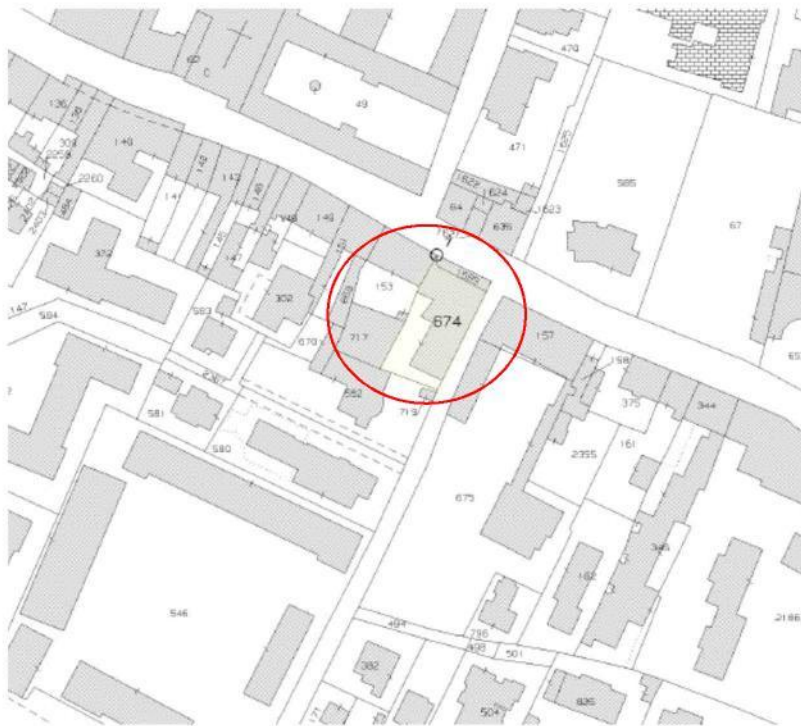


Figura 2. Estratto mappa catastale.





Figura 3. Planimetria immobile (rilievo).



Foto 1 Esterno



Foto 2 Ingresso



Foto 3 Attesa



Foto 4 Ingresso



Foto 5 Interno





Foto 6 Interno
Figura 4. Foto immobile.

3.5

Il negozio di cui al sub. 2 è provvisto di Attestato di Prestazione e ricade in classe B (impianto simulato).

Certific

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo effettuato in data 19/04/2024 e 14/10/2024 il cespite pignorato risulta occupato dall'esecutata.

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

L'immobile pignorato è occupato dalla esecutata proprietaria per $\frac{1}{2}$ del bene in forza dei titoli di cui al punto 3.2 e 6.1.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Storia Catasto terreni part. 674

L'attuale particella n. 674 del foglio n. 8, ente urbano di mq. 715 del comune di Vicenza è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 come particella n. 156 ente urbano di mq. 467;

In data 15/05/1997 con pratica n. 5530 in atti dal 08/01/2001 è stato eseguito una tipo mappale che ha variato la superficie in mq. 715 con l'annessione della part. 1588 del foglio n. 8;

In data 10/10/2013 Pratica n. VI0214968 è stata eseguita una bonifica di identificativo catastale che ha generato l'attuale particella n. 674 del foglio n. 8, ente urbano di mq.715.

La particella n. 1588 del foglio n. 8 è presente in banca dati dall'impianto meccanografico del catasto del 31/12/1975 come ente urbano di mq. 248, in data 15/05/1997 con pratica n. 5530 in atti dal 08/01/2001 è stato eseguito una tipo mappale che ha soppresso la particella n. 1588 annettendola alla particella n. 156 che poi variata ha generato l'attuale particella n. 647 del foglio n. 8, ente urbano di mq. 715;

Storia Catasto fabbricati part. 647 sub. 2

L'unità immobiliare catastalmente censita al comune di Vicenza, fg. n. 8 part. n. 674 sub. 2, categoria C/1 cl. 13 consistenza 30 mq., superficie catastale totale 37 mq, Rendita Catastale € 723,56;

E' presente in banca dati dall'impianto meccanografico del catasto del 30/06/1987 come sez. B fg. n. 1 part. n. 674 sub. 2 categoria C/1 cl. 13 consistenza 24 mq.;

In data 01/01/1992 è stata eseguita una variazione del quadro tariffario;

In data 23/10/2003 Pratica n. 354317 è stata eseguita una variazione toponomastica (n.

Pagina 11 di 27

63133.1/2003);

In data 12/02/2007 è stata eseguita una variazione per modifica identificativo Pratica n. VI0044130 (n. 5114.1/2007) costituendo l'attuale fg. n. 8 al posto della sez. B fg. n. 1;

In data 09/07/2012 Pratica n. VI0148749 è stata eseguita una variazione toponomastica (n. 26105.1/2012).

In data 29/08/2013 Pratica n. VI0185754 è stata eseguita una diversa distribuzione spazi interni-ristrutturazione (n. 95386.1/2013).

In data 29/08/2014 Pratica n. VI0165547 è stata eseguita una variazione di classamento (n. 86589.1/2014).

In data 09/11/2015 è stata eseguita una variazione per l'inserimento in visura dei dati di superficie generando l'attuale part. sub. 2, categoria C/1 cl. 13 consistenza 30 mq., superficie catastale totale 37 mq, Rendita Catastale € 723,56;

5.2 Intestatari catastali storici

Dall'impianto meccanografico del catasto del 30/06/1987

nato a c.f. Proprietà 1/1
Al sig. l'immobile è pervenuto in forza di atto di Compravendita del Notaio Barone Giovanni del 06/04/1981 Rep. 18701, Racc. 1253 trascritto a Vicenza in data 15/04/1981 RG 4529 RP 3677 soggetto venditore nato a

Dal 04/07/2009 alla data della perizia

nata a c.f. Proprietà 1/2;
nata a c.f. Proprietà 1/2;
In forza di Denuncia di Successione di del 04/07/2009 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 2009 n. 819 in data 02/10/2009.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, sono corretti (nell'atto di acquisto Rep. 18701 è riportato sez B fg. 1 che corrisponde all'attuale fg. 8).

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalle consultazioni effettuate tramite il portale SISTER di Agenzia delle Entrate - Territorio riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia, risultano acquisiti i seguenti documenti:

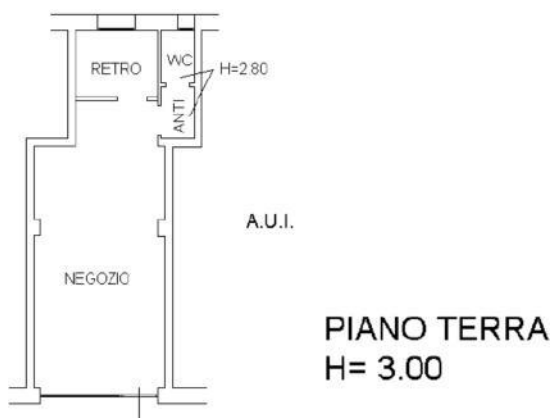


Figura 5 estratto planimetria catastale del negozio sub. 2.

E' presente un elaborato planimetrico che non viene allegato alla presente in quanto è parziale e non rappresenta la porzione di edificio dove è situata l'unità in perizia e le sue pertinenze comuni

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

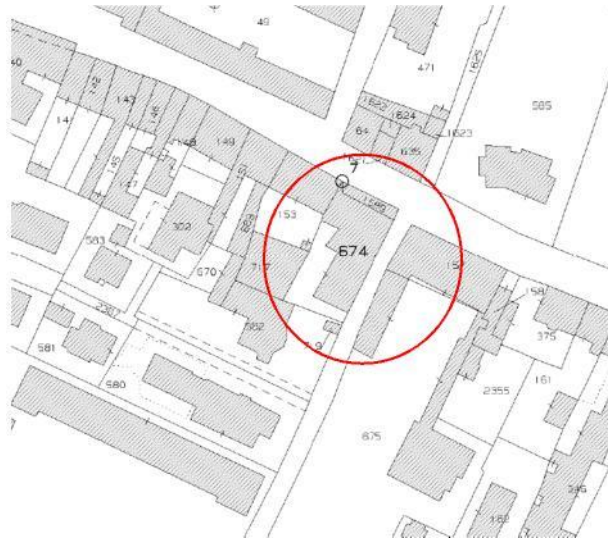


Figura 7. Estratto mappa catastale

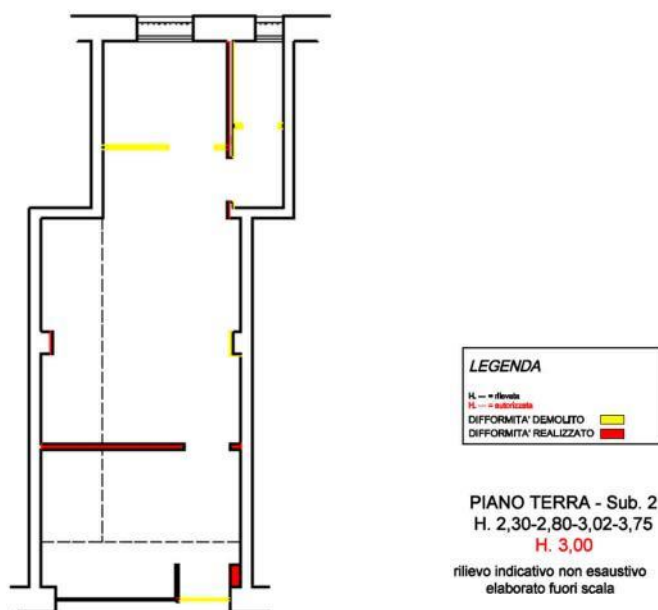


Figura 8.a Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale del negozio sub. 2

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

Negozi sub. 2:

- Diverso spessore e posizione delle tramezzature interne;
- Diversa posizione e dimensione delle forometrie;
- Diversa altezza.

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Sanabilità e costi:



Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale:

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 900,00
Oneri e sanzioni:	€ 70,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 970,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 06/04/1981 al 04/07/2009

nato a c.f. Proprietà 1/1

In forza di atto di Compravendita del Notaio Barone Giovanni del 06/04/1981 Rep. 18701, Racc. 1253 trascritto a Vicenza in data 15/04/1981 RG 4529 RP 3677 soggetto venditore nato a

Dal 04/07/2009

nata a c.f. Proprietà 1/2;

nata a c.f. Proprietà 1/2;

In forza di Denuncia di Successione di del 04/07/2009 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 2009 n. 819 registrato in data 02/10/2009.

*Si precisa che la signora è deceduta in data 01/07/2019, in data 18/01/2024 è stata nominata curatrice dell'eredità giacente

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

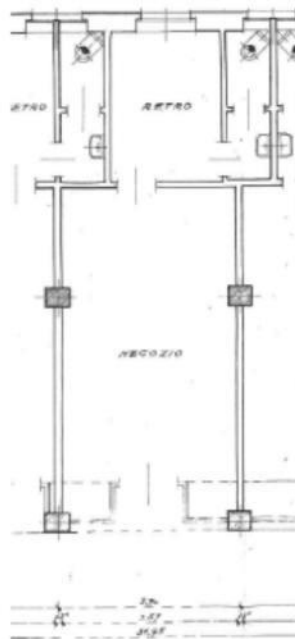
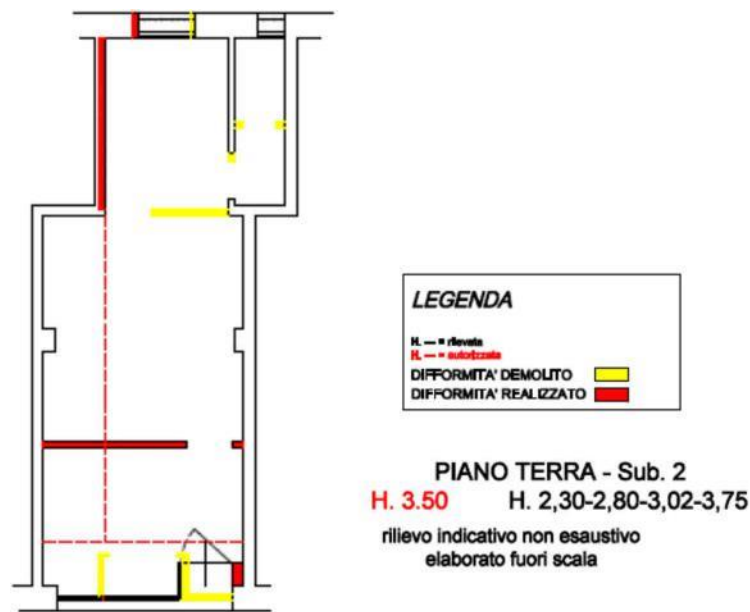
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Le unità in perizia sono state edificate a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi, e sono inserite nella lottizzazione viale Europa (la nota di trascrizione della Convenzione della lottizzazione è parte integrante dell'allegato 6):

- Licenza Edilizia n. 16808-57;
- Inizio Lavori del 07/10/1957;
- Rinnovo Autorizzazione N. 14856/a.59;
- Abitabilità N. 6412 del 11/05/1962.



Abusi/difformità riscontrati

Figura 9 Comparazione stato approvato – stato rilevato negozio sub. 2.**Figura 10.a Stato approvato negozio****7.2****Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con quanto approvato si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** a quanto autorizzato. Sono state rilevate le seguenti difformità:
Negozio sub. 2:

- Diverso spessore e posizione delle tramezzature interne;
- Diversa posizione e dimensione delle forometrie e dell'ingresso;
- Diversa altezza;

Nota:

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di sanatoria:

Pratica edilizia per sanatoria secondo quanto disposto dal del D.P.R. n. 380 del 2001	€ 2.500,00
Oneri e sanzioni:	€ 516,00
TOTALE (esclusi cassa previdenziale e iva)	€ 3.016,00

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

Situazione urbanistica:

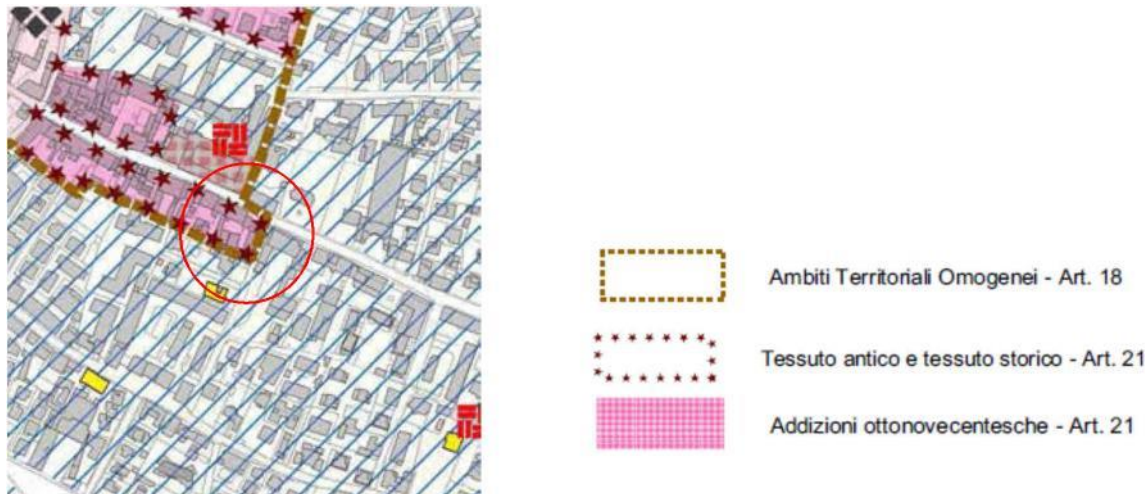
Dal sito del Comune di Vicenza (Vi) da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile ricade nelle seguenti zone ed è soggetto ai seguenti vincoli:

PAT APPROVATO DALLA CONFERENZA DEI SERVIZI IN DATA 26/08/2010 ED AGGIORNATO CON DELIBERA C.C. N. 4 DEL 23/01/2023

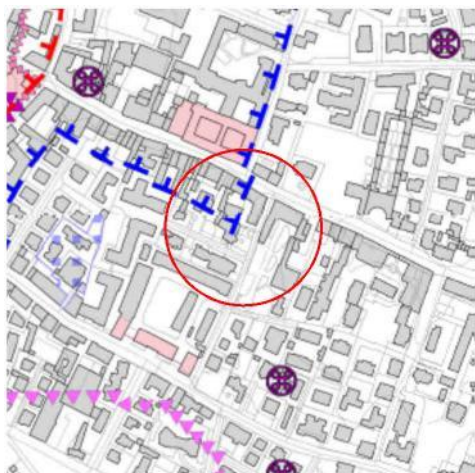
ELABORATO 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE APPROVATO DALLA CONFERENZA DEI SERVIZI IN DATA 26/08/2010 E AGGIORNATO CON DELIBERA C.C. N. 4 DEL 23/01/2023



ELABORATO 4 CARTA DELLE TRASFORMABILITA' APPROVATO DALLA CONFERENZA DEI SERVIZI IN DATA 26/08/2010 E AGGIORNATO CON DELIBERA C.C. N. 21 DEL 28/05/2020



PIANO INTERVENTI 2024 ELAB. 2- VINCOLI E TUTELE APPR. CON DELIB. DEL C.C N. 10 DEL 07/02/2023. VAR. RINNOVO DELLE PRESCRIZIONI IN DEC.- DCC N. 16 DEL 04/03/2021- FG. 5 DI 9



PIANO INTERVENTI 2024 ELAB. 3- ZONIZZAZIONE APPROVATO CON DELIB. DEL C.C N. 10 DEL 07/02/2023. VAR. RINNOVO DELLE PRESCRIZIONI IN DEC.- DCC N. 16 DEL 04/03/2021- FG. 5 DI 9



- ZTO A - ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE
- art. 36 A1 - Centro storico
 - art. 36 A2 - Pn. - Tessuti e Borghi Storici
 - art. 36 A3 - Pn. - Centro storico minore
 - art. 36 A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale
 - art. 36 A5 - Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

**Città di Vicenza**Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

I.D. 03092024-1549

Vicenza, 23/09/2024

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

IL DIRIGENTE

Su istanza del Sig. Fausto Mosele ed in base alle risultanze d'ufficio, visto l'art. 30 - comma II - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed ai soli fini dello stesso;

Visti gli atti dell'ufficio;

Richiamato l'art. 65 dello Statuto del Comune di Vicenza;

Dato atto che il Piano Regolatore Comunale di Vicenza è costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, ratificato con D.G.R.V. n. 2558 del 02.11.2010 e pubblicato nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010 e successive varianti;

- Piano degli Interventi approvato con provvedimento di Consiglio comunale n. 10 del 7.02.2013, oggetto di rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza di cui alla delibera consigliare n. 16 del 4.03.2021 e successive varianti, aggiornato con Determina dirigenziale n. 1418 del 09.07.2024;

Considerato che con deliberazione di Consiglio comunale n. 56 del 23.07.2024 è stata adottata la variante parziale al Piano degli Interventi denominata "Variante parziale 2024".

CERTIFICA

- che il terreno distinto in Catasto al foglio 8 con il mappale 674 è classificato dal Piano degli Interventi, vigente e in variante, Elaborato 3 - Zonizzazione, parte ZTO A Tessuti e Borghi Storici A2 P6, parte viabilità esistente;

- che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 32, 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme di salvaguardia della variante parziale al Piano degli Interventi denominata "Variante parziale 2024" adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 56 del 23.07.2024, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020;

- che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.

Il Direttoreavv. Gian Luigi Carrucci
f.to digitalmente**7.3****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 giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: NON RILEVATI;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: NON RILEVATI;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: NON RILEVATI;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NON RILEVATI;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: NON SONO STATI CONSEGNATI;
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: NON RILEVATI
- g) provvedimenti di sequestro penale: NON RILEVATI;
- h) domande giudiziali: NON RILEVATI;



- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NON RILEVATI;
- j) convenzioni urbanistiche: NON RILEVATE;
- k) convenzioni matrimoniali: NON RILEVATI;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NON RILEVATI;
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NON RILEVATI;
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NON RILEVATI;
- o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NON RILEVATI;
- 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) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: NON RILEVATI;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: NON RILEVATI;
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia NON RILEVATE;

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: SI;

- u) Difformità urbanistico edilizie: Si, sanabili al costo di € 3.016,00;
- v) Difformità catastali: Si, sanabili al costo di € 970,00

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a 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 (al 07/01/2025)

Nessuna

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

**ISCRIZIONE del 18/12/2013 - Registro Particolare 3175 Registro Generale 21338
Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 16429/8588 del 21/11/2013 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

**TRASCRIZIONE del 05/07/2022 - Registro Particolare 11092 Registro Generale
15473 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2717 del 10/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

**TRASCRIZIONE del 25/06/2024 - Registro Particolare 10159 Registro Generale 13794
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VICENZA Repertorio 3315/2024 del
30/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

9. SUOLO DEMANIALE

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento



10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle verifiche ipotecarie 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

Il condominio dove sono situate le unità in perizia è amministrato da "Amministrazioni Condominiali Sartorio s.n.c. via Casarsa n. 29 -36100 Vicenza (VI) n. 22 tel. 0444/525259 [mail info@studiosartorio.it](mailto:mail_info@studiosartorio.it).

Previa acquisizione di informazioni che l'amministratore di condomino ha fornito all'esecutata, si forniscono i seguenti dati e importi:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione risulta di circa € 268,71;
- b. spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: NO;
- c. spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: NON RILEVATE;
- d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NON SEGNALATI;
- e. presenza di regolamento di condomino: NON CONSEGNATO;
- f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: NON PERTINENTE;
- g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: vedi allegati;
- h. certificati di conformità degli impianti condominiali: NON FORNITI.

L'esecutato è in regola con i versamenti degli oneri condominiali SI.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

"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 Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. **Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach)**, 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% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Le unità assunte come comparabili sono situate nel complesso residenziale del compendio in esecuzione e considerate simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato:

COMPARABILE “A”

Comune di Vicenza, Corso Padova n. 108.

Negoziata catastalmente censita al fg. n. 8 mapp. 812 sub. 10 Categoria C/1

Riferimento: Atto Notaio A. Martini del 20/01/2023 Rep. n. 26574 Racc. n. 16010

Condizioni dell'immobile: buono

Prezzo di vendita: € 87.000,00

COMPARABILE “B”

Comune di Vicenza, Corso Padova n.125.

Negoziata catastalmente censita al fg. n. 8 mapp. 340 Categoria C/1

Riferimento: atto Notaio F. Crivellari del 02/08/2024 Rep. n. 272236 Racc. n. 44675

Condizioni dell'immobile: scarso

Prezzo di vendita: € 91.000,00



LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI		VICENZA	STRADELLA FORTI IN CORSO PD	n°6
Ubicazione	Comparabile A		Comparabile B		Subject
	CORSO PADOVA n°108	CORSO PADOVA n°125	STRADELLA FORTI IN CORSO PD n°6		
Prezzo totale (euro)	€ 87.000,00		€ 91.000,00		
Data (mesi)	20/01/2023		02/08/2024		
Superficie principale (m²) SEL	69,00		153,00		
Balconi e terrazze (m²)	0,00		13,00		
Portici (m²)	0,00		0,00		
Soffitta (m²)	0,00		0,00		
Deposito (m²)	0,00		0,00		
C.t. e lavanderie (m²)	0,00		0,00		
Autorimessa (m²)	0,00		0,00		
Posto auto esterno (m²)	0,00		0,00		
giardino (m²) 10%	0,00		0,00		
giardino (m²) 2%	0,00		0,00		
Bagni	1		1		
Livello di piano (n)	0		0		
Stato di manutenzione (n)*	4		1		
Ascensore	0		0		
Superficie commerciale	69,00		157,29		
* scarso-1 sufficiente-2 medio-3 buono-4 ottimo-5					
Rapporti mercantili			Importo		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***			0,00%		
Rapporto mercantile dei terrazzo e portico			33,00%		
Rapporto mercantile del loggia			33,00%		
Rapporto mercantile della soffitta			50,00%		
Rapporto mercantile del deposito			50,00%		
Rapporto mercantile cantina			50,00%		
Rapporto mercantile autorimessa			50,00%		
Rapporto mercantile del posto auto coperto			50,00%		
Rapporto mercantile del giardino 10 %			10,00%		
Rapporto mercantile del giardino 2 %			2,00%		
Saggio del livello di piano			0,00%		
Costi di intervento da un livello al successivo			€ 15.000,00		
Costo di realizzazione di un bagno			€ 10.000,00		
Incidenza presenza ascensore per piano			€ 7.500,00		
Prezzo medio di un posto auto			€ 7.500,00		
***OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE					

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ -	euro/mese	
Prezzo data B	€ -	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.260,87	euro/m²	€ 328,55
Prezzo sup. princ. B	€ 578,55	euro/m²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ -	euro/m²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ -	euro/m²	
Prezzo terrazzo e portico	€ 190,92	euro/m²	
Prezzo loggia	€ 190,92	euro/m²	
Prezzo soffitta	€ 289,27	euro/m²	
Prezzo deposito	€ 289,27	euro/m²	
Prezzo cantina	€ 289,27	euro/m²	
Prezzo Autorimessa	€ 289,27	euro/m²	
Prezzo posto auto coperto	€ 289,27	euro/m²	
Prezzo Giardino 10%	€ 57,85	euro/m²	
Prezzo Giardino 2%	€ 11,57		
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Prezzo ascensore per piano	€ 7.500,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
	Comparabile A		Comparabile B		
Prezzo totale (euro)		€ 87.000,00		€ 91.000,00	-
Data (mesi)	24,03	€ 0,00	1,63	€ 0,00	
Superficie principale (m ²)	69,00	-€ 17.645,75	153,00	-€ 66.243,88	38,50
Terrazza (m ²)	0,00	€ 0,00	13,00	-€ 2.481,98	0,00
Loggia (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto coperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 15.000,00	1	€ 30.000,00	3
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Ascensore	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
		€ 54.354,25		€ 52.274,14	
	VALORE MEDIO con MCA			€ 53.314,20	DIVERGENZA 4,0%
					VERO < 10 %
* si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni	35		

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 10/01/2025 risulti essere pari a:

€ 53.314,20 arrotondato ad € 53.500,00 (Cinquantatremilacinquecento/00 €), pari a circa 1.390,00 €/m². 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

“Il valore di cui sopra deve essere ridotto 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 particolare

- costi per la regolarizzazione catastale:	-€	970,00
spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	-€	3.016,00
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	-€	0.000,00
altri costi/oneri:	-€	0.000,00
riduzione per vendita forzata (15% *)	-€	8.025,00
TOTALE	€	41.489,00
TOTALE che si arrotonda a € 41.500,00		

Si propone 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 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.
- f) Vizi occulti e mancanza garanzie.
- g) Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria.
- h) Deprezzamento per immobile locato od abitato.
- i) Mancanza di garanzie.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore di mercato dei beni pari ad € 8.025,00.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile non è stato oggetto di recenti trasferimenti ed è pervenuto alle esecutate per successione. Dall'analisi dei dati delle aggiudicazioni forniti da Astalegale S.p.a. e relativi ad immobili siti a Vicenza (Vi), non sono stati trovati beni compatibili con quello oggetto di pignoramento.

12.5 Giudizio di vendibilità

L'immobile ha buone possibilità sia per la dimensione dei locali, che per lo stato manutentivo. i possibili soggetti interessati potrebbero essere liberi professionisti, piccoli commercianti o investitori.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è stato pignorato per intero. Quota non divisibile

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati residenza dei debitori esegutati

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Vicenza (VI) risulta quanto segue:

L'esecutata nata il è deceduta in Vicenza il 01/07/2019 in data
18/01/2024 è stata nominata curatrice dell'eredità giacente

L'esecutata nata il a è residente in

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Da quanto riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal registro degli Atti di Matrimonio del comune di Vicenza al n. 138 parte II serie A risulta che:



L'esecutata nata il a
hanno contratto matrimonio il nel comune di Vicenza.

Sono presenti le seguenti annotazioni: Regime di separazione dei beni in data 10/06/2000.

L'esecutata nato il a è deceduta in Vicenza il 01/07/2019 in data
18/01/2024 è stata nominata curatrice dell'eredità giacente

15. LOTTI

Lotto 2 di 2.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si precisa che la signora è deceduta in data 01/07/2019, in data 18/01/2024 è stata nominata
curatrice dell'eredità giacente

Risulta precedente pignoramento trascritto in data 05/07/2022 ai nn. R.G. 15473, R.P. 11092; dai controlli
effettuati dal custode giudiziario, trattasi dell'esecuzione n. RGE 311/2022, estinta in data 13/01/2023.

Arzignano, 14/01/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale;
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza;
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
7. 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. Tabelle millesimali, bilancio spese in capo al cespite pignorato;
11. Ricevuta spedizione perizia agli esegutati ed ai creditori.

