



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 303/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto n. 3 di 6



Giudice: **Dott. Marialuisa Nitti**

Creditore procedente: **Guber Banca S.p.a**

Esecutati: ***** _ *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/04/2025**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via della Meccanica, 18

Dati Catastali: NCEU, Foglio 51, p.lla 156, sub. 5-6 (A2) sub. 4
(C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2

Esperto stimatore: **Ing. Pietro Paolo Lucente** – Piazzetta della Peschiera, 36030
Caldogno (VI)

Mail: studiolucente@gmail.com – tel: 0444/905877

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 330/2024, promossa da: **GUBER BANCA S.P.A.** contro *****
***** _ ***** *****

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/04/2025

Esperto stimatore: ing. Pietro Paolo Lucente

Diritto pignorato (pag. 6): piena proprietà per la quota di 1/2

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

Tipologia bene pignorato (pag. 6): ufficio al piano rialzato in palazzina di due piani fuori terra a destinazione mista con area scoperta comune.

Ubicazione (pag. 6): Vicenza (VI), Via della Meccanica, 18

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15): NCEU, foglio 51, p.lla 156, sub. 5-6 (A2) sub. 4 (C6)

Metri quadri (pag. 6): locali abitazione 266,00 m² circa locali accessori e terrazze 371,50 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 6): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): nessuno

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): divisione dell'unità originaria in due distinte unità immobiliari, non regolarizzabile in quanto non previsto dalle norme comunali di zona, necessita pratica di fusione e conseguente aggiornamento catastale, costi necessari alla loro regolarizzazione, € 4.100,00.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 25): 419.880,22 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 25): comparabile A: 19/12/2024, 158.000 €; comparabile B: 19/12/2024, 130.000 € comparabile C: 10/12/2024, 85.000 €

Valore di vendita forzata proposto (34): valore a base d'asta dei beni relativamente alla quota pignorata pari ad 1/2 dell'intero 171.700,00 €

Valore debito: € 206.016,34 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 15): libero ma nelle disponibilità degli eseguiti e dei comproprietari

Titolo di occupazione (pag. 15): proprietà

Oneri (pag. 23): regolarizzazione urbanistica e catastale € 4.500,00

APE (pag. 15): Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 27/02/2025 classe E

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (pag. 35): vedasi cap. 16.

Lotti (pag. 35): 3 di 6

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri 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	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	6
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
4.1	Possesso	15
5.	ASPETTI CATASTALI	15
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	15
5.2	Intestatari catastali storici	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	16
5.4	Giudizio di conformità catastale	16
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	18
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati	19
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	21
7.4	Perimetro del “mandato”	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	23
8.1	Oneri e vincoli	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03/12/2024)	23
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	24
9.	SUOLO DEMANIALE.....	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO	25
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25

11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	25
12.1	Metodo di valutazione	25
12.2	Stima del valore di mercato	25
	Valore di mercato	29
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	34
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	35
12.5	Giudizio di vendibilità'	35
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	35
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	35
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato	35
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	35
15.	LOTTI	35
16.	OSSERVAZIONI FINALI	35
17.	ELENCO ALLEGATI.....	36

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il giorno 18 novembre 2024 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 04 dicembre 2024, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutati e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo di una palazzina condominiale di tre livelli di cui due fuori terra, con area scoperta comune arredata a giardino e spazio di manovra autoveicoli.

L'unità immobiliare concessionata al tempo della realizzazione dell'intero fabbricato, risulta aver mantenuto in linea di massima la stessa distribuzione interna prevista dal progetto, ma con diverse destinazioni d'uso per alcuni locali al fine di realizzare due unità immobiliari distinte. Si precisa sin da ora, approfondendo nel dettaglio al capitolo dedicato, che la divisione in due unità non è avvenuta a mezzo di un titolo autorizzativo e che la stessa non è ammessa dalla normativa comunale e conseguentemente non sanabile; tutto ciò premesso nel prosieguo della relazione il bene, sebbene identificato con due subalterni (sub. 5-6), verrà descritto e valutato come una unica unità.

Il complesso immobiliare è situato in via della Meccanica, in zona periferica dell'abitato di Vicenza a destinazione prevalentemente produttiva.

L'accesso al vano scala condominiale avviene da un portoncino fronte strada al civico 18.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo con scoperto di pertinenza comune in un complesso a destinazione mista, per la quota del 25% ciascuno intestata a ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** ***** , con residenza a ***** in via ***** , ***** ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** ***** con residenza a ***** in via ***** .

3.3 Confini N-E-S-O

L'unità immobiliare confina, in ordine N-E-S-O:

muro perimetrale verso area scoperta comune, vano scala condominiale.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si trova al piano primo di un edificio a destinazione mista di due livelli fori terra.

Direttamente dalla pubblica via, attraverso un cancello pedonale con apertura elettrificata, si accede allo scoperto condominiale arredato a giardino; dallo scoperto condominiale, l'unità immobiliare è raggiungibile dal vano scala condominiale posto centralmente all'edificio e da questi al pianerottolo del primo piano da cui si aprono i tre portoncini di accesso all'unità immobiliare.

Dalla porta posta a destra del pianerottolo di piano, si accede ad un ampio disimpegno distributivo centrale alla zona giorno dell'appartamento composta da, soggiorno-pranzo attualmente ridotto nelle dimensioni per la realizzazione di un tramezzo con creazione di una camera direttamente accessibile dalla cucina, la cucina, un bagno con locale antibagno, un ripostiglio privo di finestre ed uno studio.

Alla zona notte, posta sul versante nord dell'edificio, si accede mediante la porta posta sul pianerottolo frontalmente alla rampa delle scale e si compone di cinque camere da letto un ripostiglio ed un bagno, tutti i locali sono raggiungibili percorrendo il corridoio che diparte dall'ingresso.

L'altezza interna di tutto l'appartamento è di 3,00 m, il riscaldamento è centralizzato con caldaia in centrale termica nel piano seminterrato e termosifoni tubolari sotto finestra, in sede di sopralluogo, causa l'inutilizzo dei locali, non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti (termico, elettrico, idraulico); il bagno della zona notte risulta privo di lavandino e con vasca, rivestito in piastrelle di ceramica a tinta chiara alle pareti sino ad una altezza di 1,20 m, il bagno della zona giorno, dotato di tutti i sanitari, con vasca e con attacco per la lavatrice, bagno ed antibagno, ove è presente un secondo lavandino, sono rivestiti alle pareti con le medesime piastrelle in ceramiche a tinta chiara sino ad una altezza di 3,00 m.; il bagno attualmente risulta privo di porta

La zona notte è stata oggetto di lavori di manutenzione ordinaria che hanno modificato le finiture realizzate all'epoca della costruzione. La pavimentazione è lastre di marmo a tinta chiara su tutta la zona giorno e nelle zone distributive, nelle camere sono stati posati dei listoni di laminato, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colore all'acqua a tinte tenui.

Su entrambi i lati lunghi dell'appartamento, con esposizione ad est ed a ovest, sono presenti due terrazze (una per lato) per tutta la lunghezza dell'edificio.

L'impianto elettrico, termico e idraulico sono sottotraccia con dotazione normale per le unità residenziali, non è stato possibile valutarne il livello manutentivo.

In proprietà dell'unità residenziale vi sono anche dei locali accessori al piano sottotetto adibiti a soffitta, con finiture al grezzo ed altezza variabile in andamento con la falda di copertura, sono raggiungibili mediante la rampa di scala condominiale che parte dal pianerottolo del piano primo.

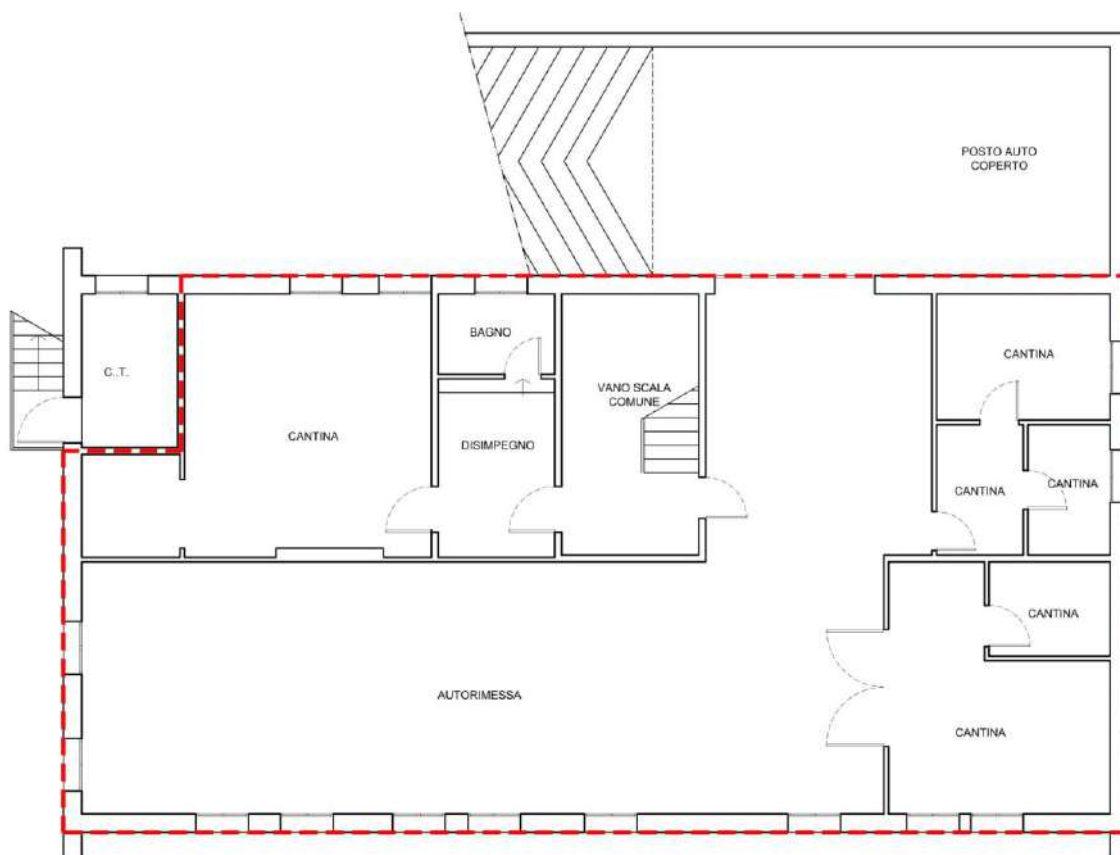
Al piano seminterrato, raggiungibile anche da rampa carraia esterna, sempre al servizio dell'unità residenziale, si trovano una serie di locali accessori, di cui un locale taverna con bagno ed una serie di cantinole, oltre ad un'autorimessa di grandi dimensioni ed un posto auto coperto



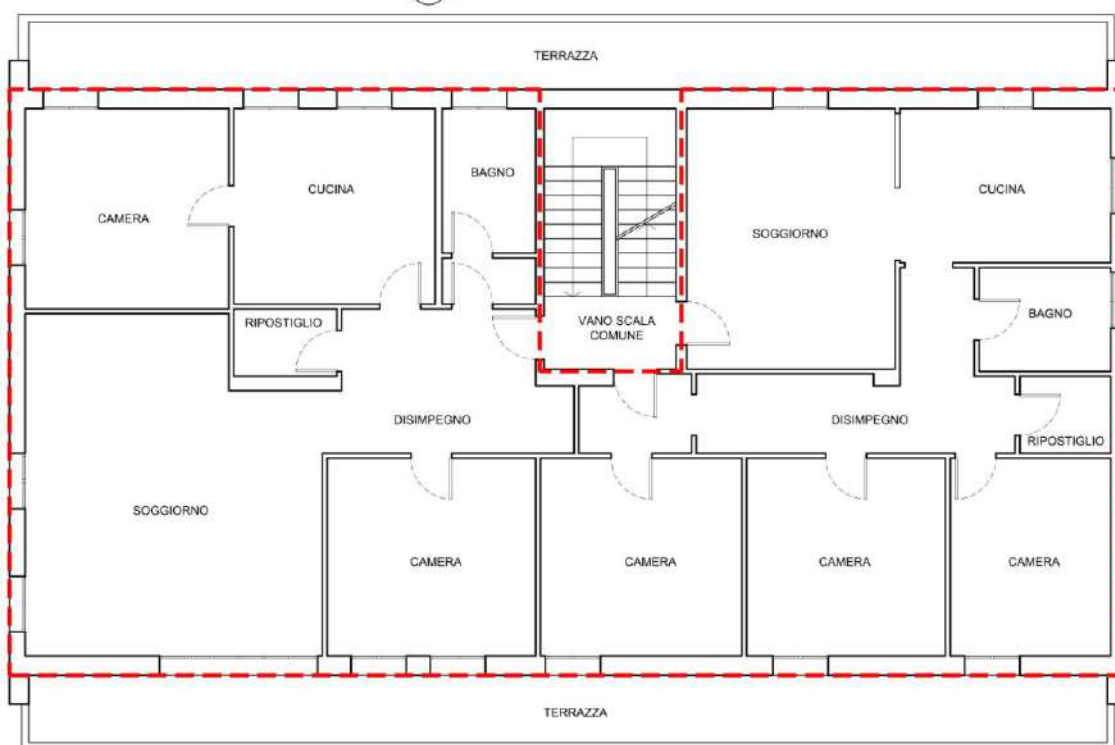
Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



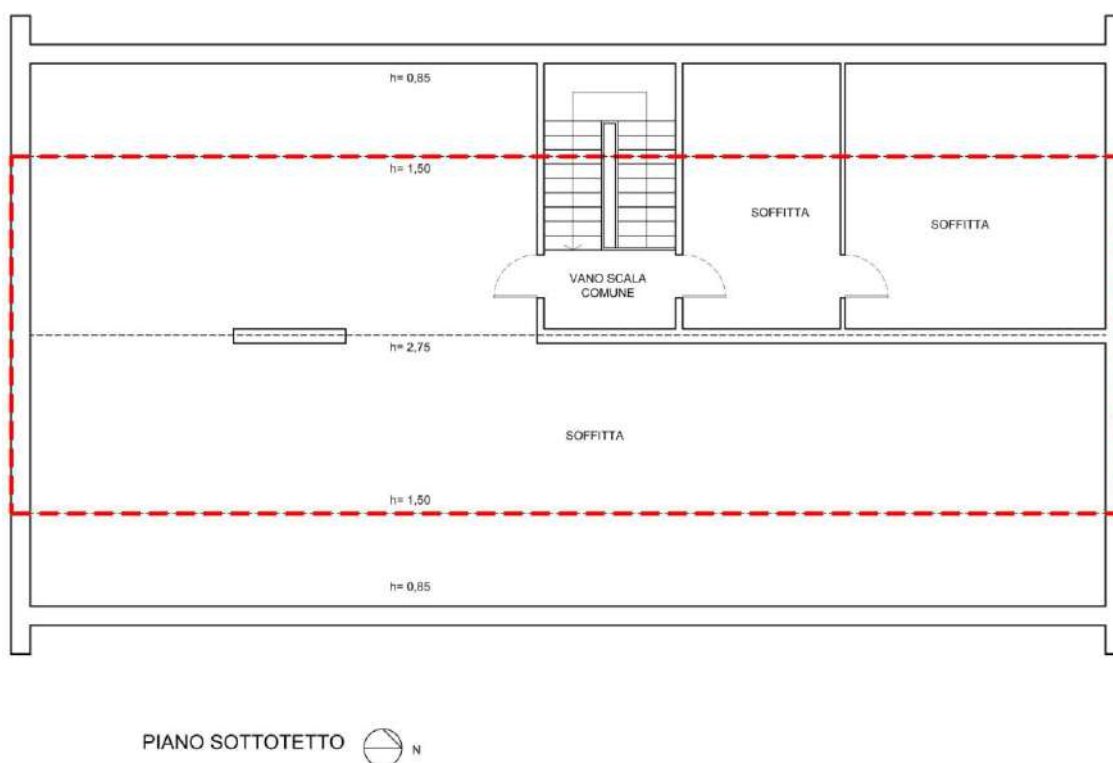


Figura 3. Planimetria immobili.

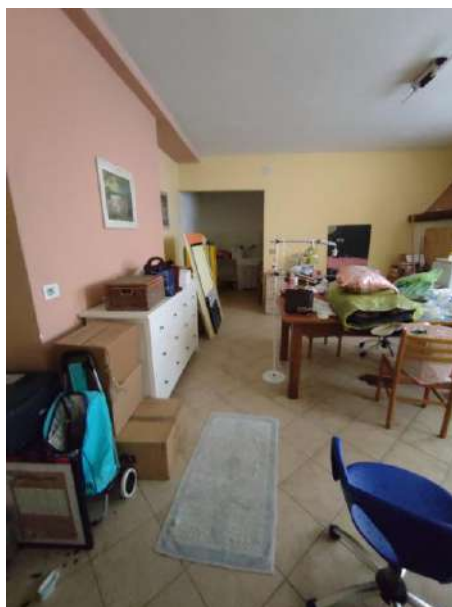
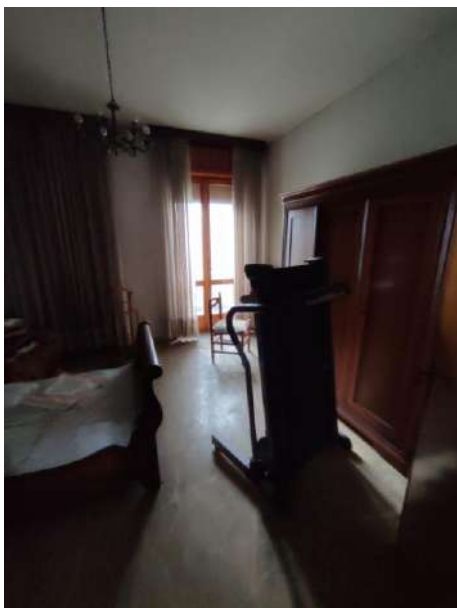
Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano primo	Sup. reale lorda	265,84	1,00	265,84
locali accessori piano interrato	Sup. reale lorda	134,53	0,25	33,63
locali accessori piano sottotetto	Sup. reale lorda	174,00	0,50	87,00
terrazze	Sup. reale lorda	63,00	0,10	6,30
	Sup. reale lorda	637,37		392,77

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
posto auto coperto	Sup. reale lorda	25,75	0,50	12,88
autorimessa	Sup. reale lorda	138,62	0,50	69,31
	Sup. reale lorda	164,37		82,19





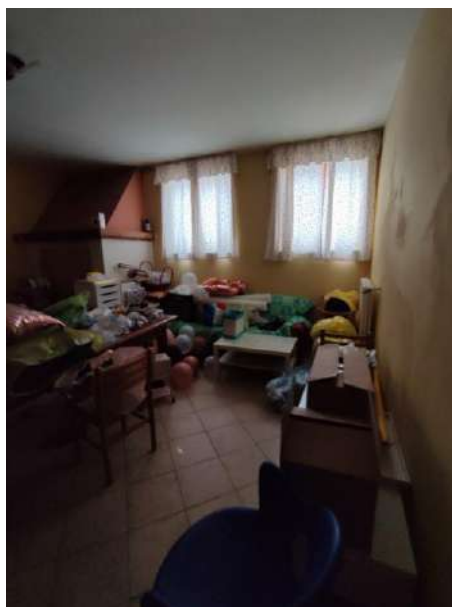




Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 27/02/2025 l'Attestato di Prestazione Energetica di cui si evince la classe **E** dell'unità immobiliare.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risultava libero.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

- COSTITUZIONE del 01/12/1977 in atti dal 13/01/2000 NC (n. 2848/1977) Notifica in corso con protocollo n. VI0328918 del 15/12/2004 Annotazioni: rif.p*77 2848;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/03/2024 Pratica n. VI0063300 in atti dal 21/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63300.1/2024)

5.2 Intestatari catastali storici

1. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 01/12/1977 al 28/05/1998. Diritto di: Proprietà;
2. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 28/05/1998 al 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 1/6;
3. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 28/05/1998 al 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 1/6;
4. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 28/05/1998 al 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 1/6;
5. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 28/05/1998 al 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 1/6;
6. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 28/05/1998 al 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 2/6;
7. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 3/12;
8. ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 3/12;
9. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 3/12;
10. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 3/12;

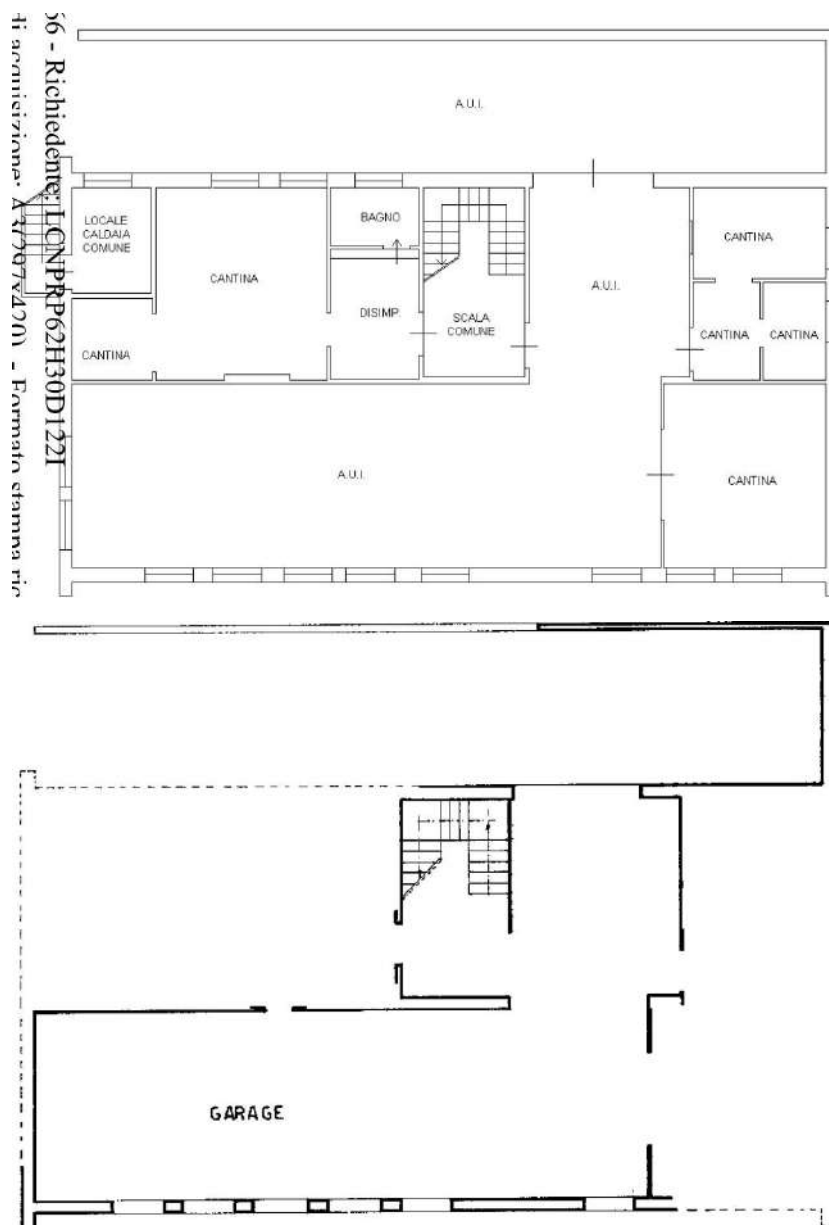
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, il bene viene identificato in maniera corretta.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e confrontato con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, non si sono riscontrate difformità in quanto l'aggiornamento catastale è stato effettuato sulla base del rilievo dello stato dei luoghi, si precisa che per quanto concerne la parte residenziale, ora identificata con due subalterni che contraddistinguono due unità non corrisponde al progetto autorizzato e, da quanto previsto dalla normativa vigente alla data della presentazione era consentita la realizzazione di un solo alloggio, si dovrà quindi procedere ad una variazione catastale (con fusione) conseguente alle opere di ripristino di cui al capitolo 7.

Si allega nel seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale, e della sovrapposizione tra il progetto approvato e la planimetria catastale.



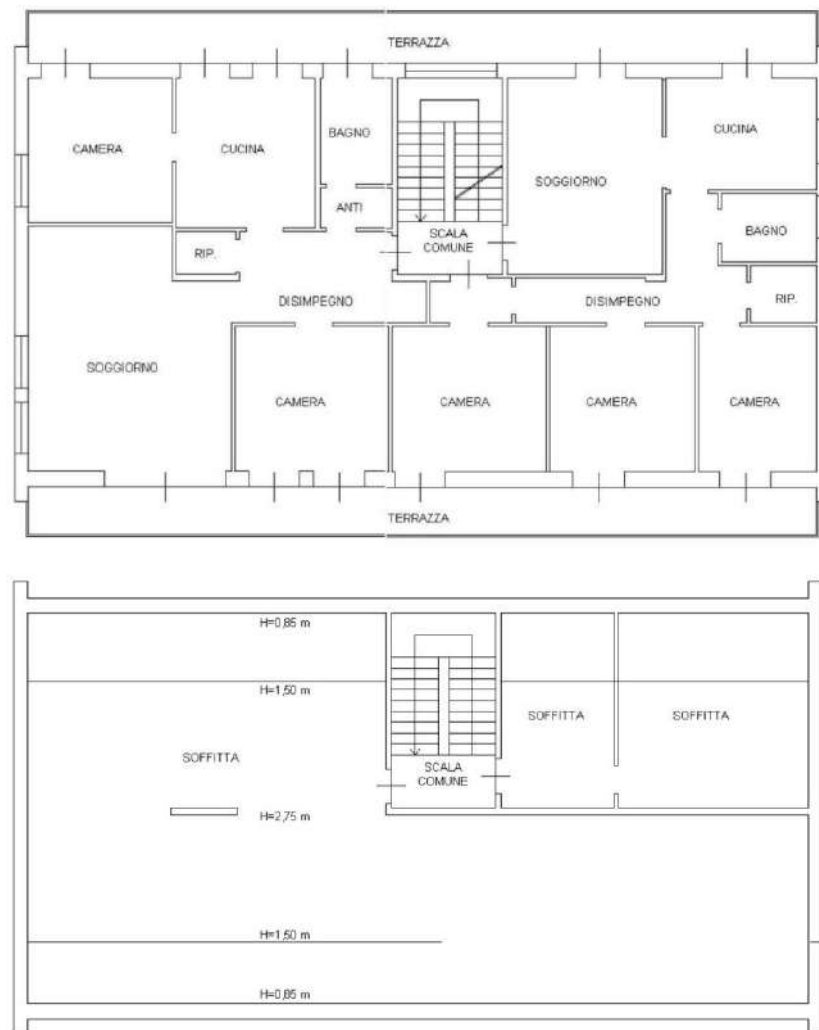


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Figura 6. Estratto mappa catastale

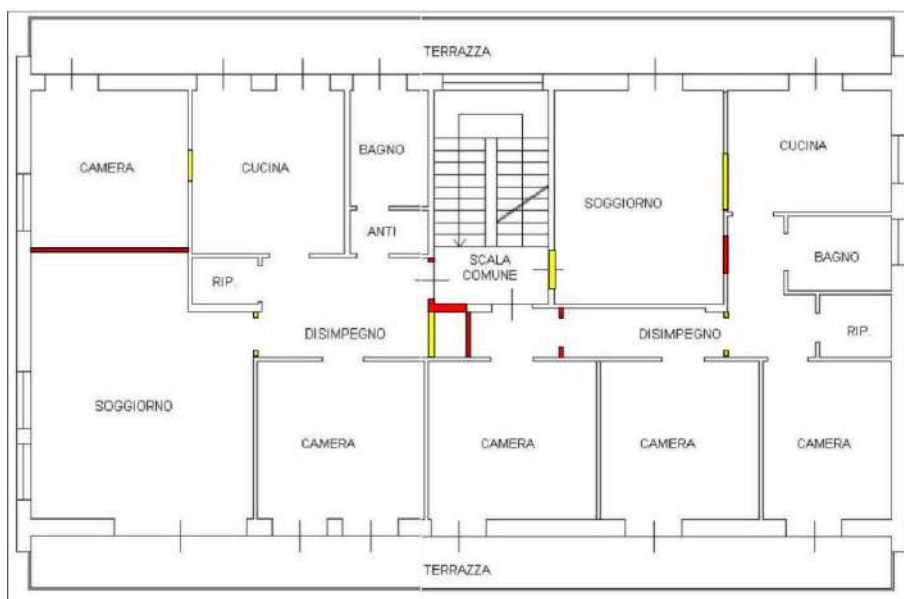


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato del progetto approvato e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 01/12/1977 al 28/05/1998. Diritto di: Piena Proprietà in forza di COSTITUZIONE del 01/12/1977 in atti dal 13/01/2000 NC (n. 2848/1977);
2. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 28/05/1998 al 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 1/6; ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 28/05/1998 al 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 1/6; ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 28/05/1998 al 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 1/6; ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 28/05/1998 al 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 1/6; ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 28/05/1998 al 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 2/6, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/05/1998 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 69 n. 94 registrato in data 04/07/2006 - SUCCESSIONE ***** Voltura n. 13007.1/2006 - Pratica n. VI0166914 in atti dal 04/08/2006;
3. ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 3/12; ***** C.F. ***** nata a ***** il ***** dal 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 3/12; ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 3/12; ***** C.F. ***** nato a ***** il ***** dal 22/08/2005. Diritto di: Proprietà per 3/12, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/08/2005 - UU Sede VICENZA (VI)

Registrazione Volume 69 n. 95 registrato in data 04/07/2006 - SUCCESSIONE *****
***** Voltura n. 13049.1/2006 - Pratica n. VI0167346 in atti dal 04/08/2006.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'intero immobile su cui è inserito il bene oggetto della presente relazione è stato realizzato mediante le seguenti concessioni edilizie e successive varianti:

- A.E. nn. 16338 PG-6431 UT rilasciata dal Sindaco di Vicenza in data 13/05/1968 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione, uffici ed un capannone con inizio lavori in data 05/06/1968;
- A.E in Variante nn. 16338/67 PG-6431 UT rilasciata dal Sindaco di Vicenza in data 14/07/1975 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione, uffici ed un capannone ad uso industriale;
- A.E in Variante nn. 16338/76 PG-6431 UT rilasciata dal Sindaco di Vicenza in data 13/04/1976 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione, uffici ed un capannone ad uso industriale;
- Agibilità parziale (con esclusione del capannone) n. 16338/67 rilasciata dal Sindaco di Vicenza in data 07/02/1977;
- C.E. nn. 9863 PG-11466 UT rilasciata dal Sindaco di Vicenza in data 12/01/1981 per la costruzione di un capannone ad un piano in ampliamento ad una industria esistente.
- C.E. nn. 20977/90PG-21706 UT rilasciata dal Sindaco di Vicenza in data 13/06/1991 per la modifica della destinazione d'uso di un fabbricato sito in via della Meccanica.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

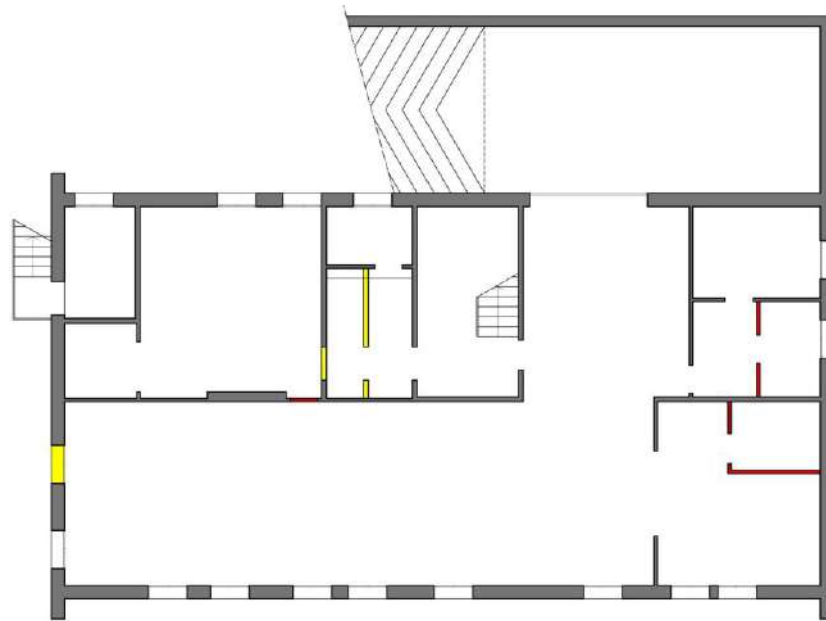
Rispetto ai più recenti elaborati grafici depositati presso l'UTC di Vicenza, si sono riscontrate leggere difformità interne, in particolare:

Al piano interrato:

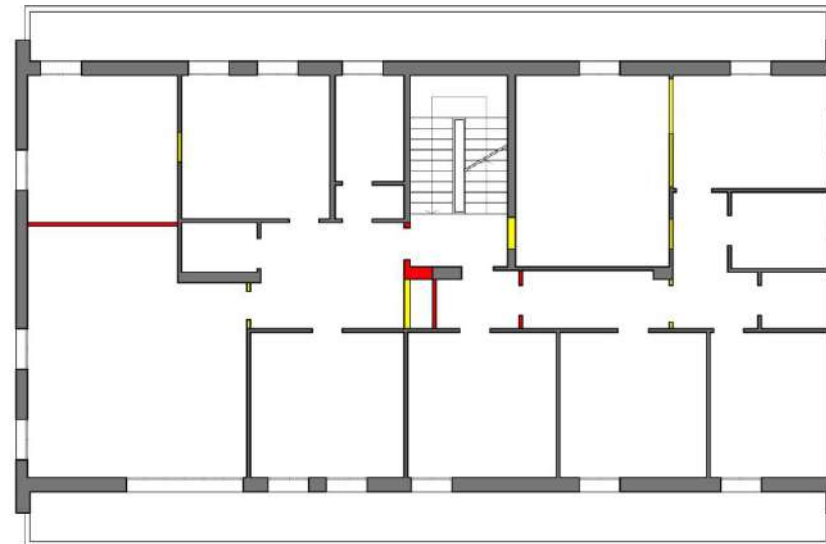
- Diversa distribuzione dei locali cantina;
- Diversa disposizione degli accessi dal vano scala comune

Al piano primo come detto sono state apportate delle modifiche distributive che hanno portato alla divisione dell'unità residenziale originaria con la creazione di un secondo appartamento; la normativa attuale non consente di procedere ad una sanatoria, pertanto si dovrà procedere al ripristino delle opere realizzate e delle destinazioni d'uso dei vani.

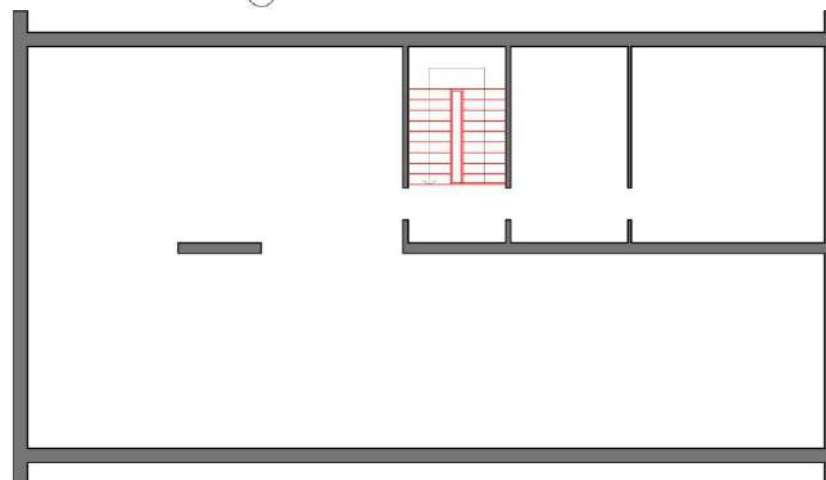
Per quanto riguarda i locali soffitta al piano sottotetto, dalla documentazione reperita in sede di accesso agli atti, si è constatato come i locali accessori non sono stati rappresentati e non risultavano raggiungibili dal vano scale condominiale, tuttavia gli stessi risultano menzionati nell'agibilità parziale del 1977. A fronte di ciò si ritiene che l'unica difformità riguardi la doppia rampa di scale che dal pianerottolo del piano primo raggiunge il livello delle soffitte.



PIANO SEMINTERRATO



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

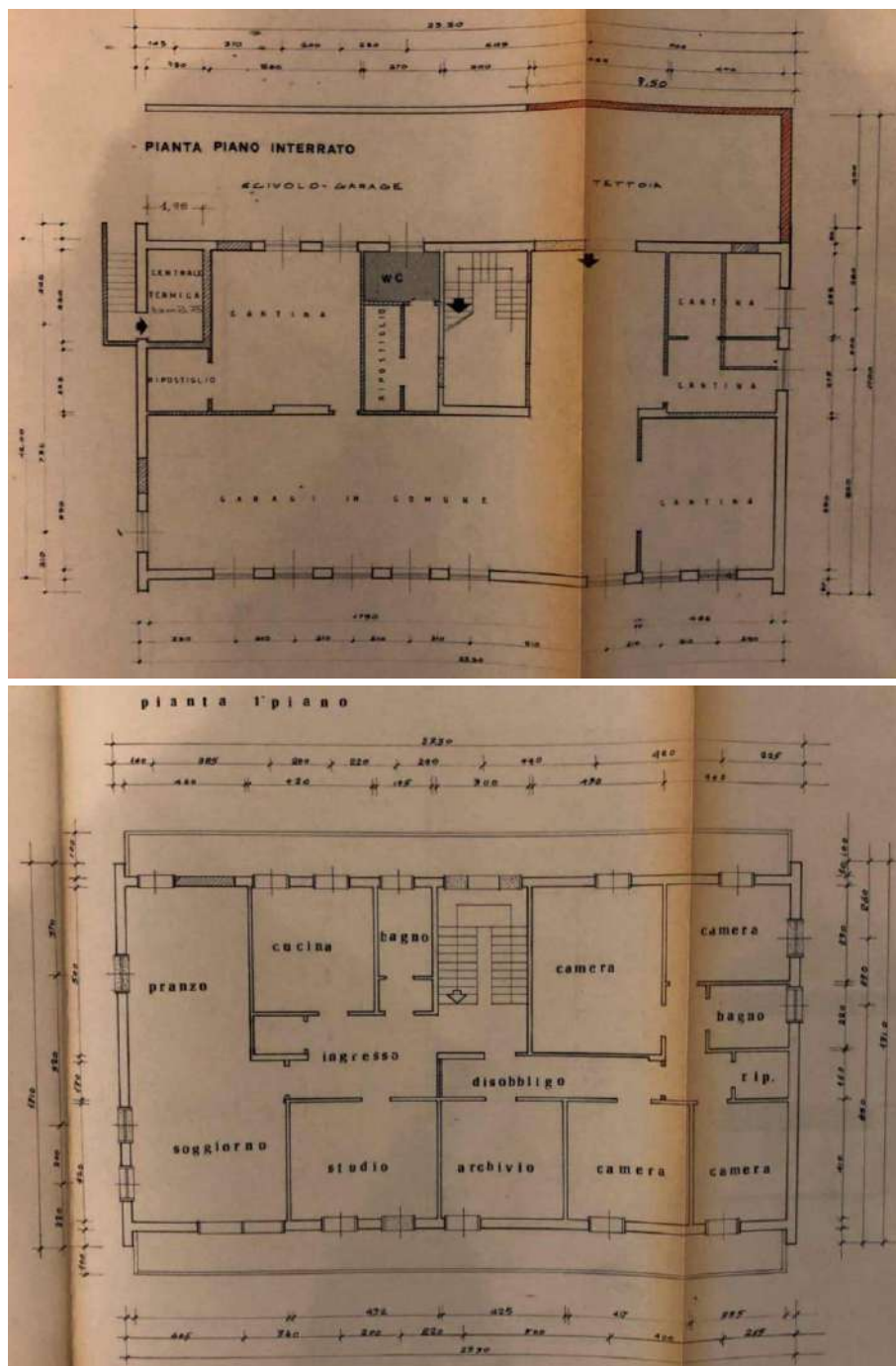


Figura 9. Stato approvato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Al piano seminterrato ed per il vano scala, trattandosi di difformità interne, le stesse potranno essere sanate mediante presentazione di CILA tardiva con pagamento di sanzione amministrativa con successivo aggiornamento catastale.

Per quanto riguarda l'appartamento del piano primo, come già in precedenza premesso, si dovrà procedere con il ripristino, almeno parziale, per fondere le due attuali unità in un unico appartamento

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Si ritiene necessario che per la futura vendita siano anche compresi i futuri oneri e vincoli:

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di determinare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03/12/2024)

Trascrizione contro, Costituzione di servitù di passaggio, Registro Particolare 1621 Registro Generale 2117 del 26/02/1985, nascente da Atto notarile a firma notaio Luciano Rizzi nn. 160274 Rep./10337 Racc. del 21/02/1985 a favore di ***** contro ***** , immobili colpiti da servitù di passaggio pedonale e carraio individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156**.

Iscrizione contro ***** , Registro Particolare 897 Registro Generale 6586 del 24/04/2014, Ipoteca giudiziale a firma Tribunale di Vicenza, del 18/11/2013 a favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERTIVA SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Fara Vicentino (VI). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/4;

Iscrizione contro ***** — ***** , Registro Particolare 2722 Registro Generale 18167 del 24/11/2014, Ipoteca giudiziale a firma Tribunale di Vicenza, del 18/11/2014 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA** con sede a Padova (PD). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/2;

Iscrizione contro ***** — ***** , Registro Particolare 2793 Registro Generale 18692 del 02/12/2014, Ipoteca giudiziale a firma Tribunale di Vicenza, del 25/11/2014 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA** con sede a Padova (PD). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/2;

Iscrizione contro ***** , Registro Particolare 3477 Registro Generale 21407 del 14/12/2015, Ipoteca giudiziale a firma Tribunale di Torino, del 27/07/2015 a favore di **BMW BANK GMBH** con sede a San Donato Milanese (MI). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/4;

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 13293 Registro Generale 18150 del 03/08/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 3310 del 14/07/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **GAIA S.P.V. S.R.L.** contro ***** — ***** , immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp.**

156 sub 1-2-3-4 per la quota di 1/2;

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 12652 Registro Generale 17203 del 01/08/2024, nascente da Atto Giudiziario n. 4265 del 16/07/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **GAIA S.P.V. S.R.L.** contro ***** ***** – ***** ***** , immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/2.

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

Iscrizione contro ***** ***** , Registro Particolare 897 Registro Generale 6586 del 24/04/2014, Ipoteca giudiziale a firma Tribunale di Vicenza, del 18/11/2013 a favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERTIVA SOCIETA' COOPERATIVA** con sede a Fara Vicentino (VI). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/4;

Iscrizione contro ***** ***** – ***** ***** , Registro Particolare 2722 Registro Generale 18167 del 24/11/2014, Ipoteca giudiziale a firma Tribunale di Vicenza, del 18/11/2014 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA** con sede a Padova (PD). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/2;

Iscrizione contro ***** ***** – ***** ***** , Registro Particolare 2793 Registro Generale 18692 del 02/12/2014, Ipoteca giudiziale a firma Tribunale di Vicenza, del 25/11/2014 a favore di **CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO SPA** con sede a Padova (PD). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/2;

Iscrizione contro ***** ***** , Registro Particolare 3477 Registro Generale 21407 del 14/12/2015, Ipoteca giudiziale a firma Tribunale di Torino, del 27/07/2015 a favore di **BMW BANK GMBH** con sede a San Donato Milanese (MI). Immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/4;

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 13293 Registro Generale 18150 del 03/08/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 3310 del 14/07/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **GAIA S.P.V. S.R.L.** contro ***** ***** – ***** ***** , immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/2;

Trascrizione contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 12652 Registro Generale 17203 del 01/08/2024, nascente da Atto Giudiziario n. 4265 del 16/07/2024 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di **GAIA S.P.V. S.R.L.** contro ***** ***** – ***** ***** , immobili colpiti da pignoramento individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 51 mapp. 156 sub 1-2-3-4** per la quota di 1/2.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non è costituito a condominio, la divisione delle spese comuni è di tipo bonario e non vi sono spese arretrate.

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% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

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

Le unità si trovano a Vicenza nella medesima zona del subject e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 1

Indirizzo Immobile **via Sant'Agostino, 366 - VICENZA**Fonte dati **COMPRAVENDITA notaio Zanon**data **19/12/24**

Zona urbanistica

Residenziale

Categoria

A/2

Tipologia imm

Abitazione Civile

costr/ristr

1966

Zona OMI

D4

Destinaz. uso

ResidenzialeDescrizione
sintetica

Unità immobiliare al piano primo con giardino privato.

Bagni

2

Giardino privato

0

Balconi/Portico

3

Box auto

0

Ascensore

0

Piano

1

Stato di conservazione

3

Riscaldamento

auto

Qualità unità edilizia

3

Classe energetica

F

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti

vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 173,67	30% 0,00	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 55,00		50% 0,00
25% 0,00	5% 0,00		

Portici- Terrazze COMUNICANTI **55,00** mqPortici- Terrazze NON COMUNICANTI **0,00** mqSuperficie scoperto di pertinenza **0,00** mq

Superficie commerciale

179,17 mq

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 2



Indirizzo Immobile	via Maganza, 92 -VICENZA			
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Dal Maso			data 19/12/24
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/2	Tipologia imm Abitazione Civile	costr/ristr 1997
Zona OMI	D4		Destinaz. uso Residenziale	
Descrizione sintetica	Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano sottostrada.			
Bagni	2	Giardino privato	0	
Balconi/Portico	3	Box auto	1	
Ascensore	0	Piano	2	
Stato di conservazione	4	Riscaldamento	auto	
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica	E	

Calcolo della superficie commerciale					Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti						
vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto
100%	90,00	30%	13,00	10%	0,00	
vani accessori		15%	0,00	2%	0,00	
50%	0,00	10%	0,00	50%		
25%	0,00	5%	0,00	24,00		
Portici- Terrazze COMUNICANTI		13,00	mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI		0,00	mq			
Superficie scoperto di pertinenza		0,00	mq			
Superficie commerciale				105,90	mq	

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 3



Indirizzo Immobile	viale Sant'Agostino, 247 - VICENZA			
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Stagnotto			data 10/12/24
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria A/2	Tipologia imm Abitazione Civile	costr/ristr 2024
Zona OMI	D4		Destinaz. uso Residenziale	
Descrizione sintetica	abitazione ai piani terra e primo, autorimessa separata su corte esclusiva			
Bagni	2		Giardino privato	1
Balconi/Portico	2		Box auto	1
Ascensore	0		Piano	1
Stato di conservazione	3		Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	3		Classe energetica	A4

Calcolo della superficie commerciale					Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti						
vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto
100%	110,00	30%	20,00	10%	110,00	
vani accessori		15%	0,00	2%	17,00	
50%	0,00	10%	0,00	50%		
25%	7,50	5%	0,00	18,00		
Portici- Terrazze COMUNICANTI		20,00		mq		
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI		0,00		mq		
Superficie scoperto di pertinenza		127,00		mq		
Superficie commerciale				138,22		mq

Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili,

provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (*MCA*) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo PRZ	€ 157.848,77	€ 129.939,30	€ 84.864,01	
	data (mesi) DAT	2	2	2	
	Sup Principale SUP	173,67	90,00	117,50	92,30
	Sup Balconi e Terr. BAL	0,00	13,00	20,00	6,53
	Area Esterna SUE	0,00	0,00	127,00	0,00
	Autorimessa AUT	0,00	24,00	18,00	0,00
	Servizi SER	2	2	2	3
	Stato Manutentivo STM	1	1	1	1
	Stato Man Edificio STE	3	4	3	3
	Piano P	1	2	1	1
	Ascensore ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica CE	F	E	A4	E

PREZZI MARGINALI	prezzo PRZ				
	data DAT	131,54	108,28	70,72	
	Sup Principale SUP	614,00	614,00	614,00	
	Sup Balconi e Terr. BAL	184,20	184,20	184,20	
	Area Esterna SUE	61,40	61,40	61,40	
	Autorimessa AUT	307,00	307,00	307,00	
	Servizi SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
	Stato Manutentivo STM	17.367,00	9.000,00	11.750,00	
	Stato Man Edificio STE	4.735,46	3.898,18	2.545,92	
	Piano P	789,24	649,70	424,32	
	Ascensore ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
	Classe Energetica CE	45,00	40,00	0,00	40,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	157.848,77	129.939,30	84.864,01	
	data	DAT	-263,08	-216,57	-141,44	
	Sup Principale	SUP	-49.961,18	1.412,20	-15.472,80	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	1.202,83	-1.191,77	-2.481,17	
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	-7.797,80	
	Autorimessa	AUT	0,00	-7.368,00	-5.526,00	
	Servizi	SER	5.000,00	5.000,00	5.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	0,00	0,00	0,00	
	Stato Man Edificio	STE	0,00	-3.898,18	0,00	
	Piano	P	0,00	-649,70	0,00	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	-8.683,50	0,00	47.000,00	
			105.143,83	123.027,29	105.444,80	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	€ 111.205,31
	V_{mMCA} €/MQ 1.179,78

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.IAA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

VICENZA						
Borsino Immobiliare						
nuovo o ristrutturato a n° da ristrutturare (senza i box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona D4	1.800	2.025	500	900	10.000	20.000
vetustà anni	1.157	1.215				
47						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo		valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese	
			min	max	min	max
abitazioni Civili	normale		1.350	1.700	0	0
vetustà anni	normale		707	890	0	0

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 992,45	
caratteristica			coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, superiore media per per un appartamento tricamera		1,10	
distribuzione	distribuito ad open space e di facile arredabilità		1,00	
posizione	si trova in periferica in zona artigianale con scarsi servizi al dettaglio		0,60	
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di sufficiente manutenzione con finiture che devono essere		0,90	
Coefficiente complessivo			0,90	
		<i>coeff</i>		
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	992,45	0,9	€/MQ	893,20

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	1.179,78
valore /mq OMI	893,20
valore medio	1.036,49
valore arrotondato	1.036,49

A. unità immobiliare piano primo*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano primo	265,84	€ 1.036,49	€ 275.541,42
locali accessori piano interrato	33,63	€ 1.036,49	€ 34.859,87
locali accessori piano sottotetto	87,00	€ 1.036,49	€ 90.174,93
terrazze	6,30	€ 1.036,49	€ 6.529,91
	392,77		€ 407.106,13
- Valore corpo:			€ 407.106,13
- Valore complessivo diritto e quota:		0,5	€ 203.553,07

B. autorimessa*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto coperto	12,88	€ 1.036,49	€ 13.344,85
autorimessa	69,31	€ 1.036,49	€ 71.839,36
	69,31		€ 12.774,09
- Valore corpo:			€ 12.774,09
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.774,09
quota		0,50	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.387,05

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare piano primo	392,77	€ 203.553,07	€ 203.553,07
B	autorimessa	69,31	€ 6.387,05	€ 6.387,05
				€ 209.940,11

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 della quota pignorata, alla data del 07/03/2025. risulti essere pari a:

€ 209.940,11 (duecentonovemilannovecentoquaranta/11 €), pari a 1.036,49 €/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

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.500,00
- altri costi/oneri: € 1.000,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 31.491,02
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€ 2.250,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 176.199,09
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 171.699,09

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni per la quota pignorata è pari a:**

VALORE del Lotto arrotondato € 174.000,00 (€ centosettantaquattromila/00)."

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Le quote pignorate sono venute in capo ai soggetti esegutati in con atto di successione dei precedenti proprietari.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Vista la posizione, oltre allo stato manutentivo dell'unità e dell'intero immobile ma soprattutto la quota messa in vendita, si ritiene che il bene possa avere una vendibilità insufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento ha ad oggetto la quota del 50% del bene , lo stesso risulta in proprietà anche di altri due soggetti non esegutati che ne detengono il 50%.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esegutato

Il Sig.***** risulta avere residenza ad ***** in via ***** dal 29/08/2008; Il Sig.***** risulta avere residenza ad ***** in via ***** dal 19/03/2021 proveniente da Vicenza

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il Sig. ***** risulta essere di stato libero dal ***** per divorzio dal coniuge ***** In precedenza i coniugi avevano contratto matrimonio in data ***** a Vicenza e con atto a firma notaio Umberto Caprara del ***** avevano scelto il regime della separazione dei beni.

Il Sig.***** risulta essere di stato coniugato dal ***** con ***** in regime della separazione dei beni.

15. LOTTI

La presente relazione fa riferimento alla quota pignorata del Lotto 3 rispetto all'insieme dei beni pignorati nel complesso della procedura, e rispetto ad altri lotti di vendita.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Non vi sono ulteriori osservazioni o annotazioni.

Caldogno, lì 12/03/2025

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. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori