

TRIBUNALE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

INTESA SANPAOLO SPA

contro:

***** (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà

R.G.E. 156/2022

Giudice: Dott.ssa MARIALUISA NITTI

Custode: IVG-VI

RAPPORTO DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c. come modificato per effetto del D.L. 83/2015)

del 27/02/2023



Trattasi di ufficio / studio privato, nel Comune di Vicenza (VI),
sviluppato al piano terra e composto da un vano principale e un servizio igienico.

Indirizzo –Vicenza (VI), Corso Padova n° 177

Esperto incaricato: Arch. Ing. Elisabetta Mioni

Iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vicenza al n. 2013

Iscritta all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1796 C.F. MNILBT81P44E864Y

Con studio in Caldogno (VI) Via Altura, 142 – 36030 - Tel. 349 4102032

Email: elisabetta@mioni.eu PEC: elisabetta.mioni@archiworldpec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecuzione immobiliare n. 156/2022 R.G.E., promossa da INTESA SANPAOLO SPA (C.F. 00799960158) con sede legale in Piazza San Carlo, 156 – 10121 Torino (TO)

contro

***** (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà

Diritto: Piena proprietà

Bene: Trattasi di ufficio / studio privato, nel Comune di Vicenza (VI), sviluppato al piano terra e composto da un vano principale e un servizio igienico.

Ubicazione: Vicenza (VI), Corso Padova n° 177

Stato: stato di conservazione buono

Il bene in oggetto mappale 99 sub 27 affaccia a Nord su A.U.I., affaccia a Sud su Corso Padova e confina ad Est ed Ovest con A.U.I..

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

UFFICIO / STUDIO PRIVATO A/10 censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Corso Padova n° 177 Foglio 8 Part. 99 sub 27 piano T, Classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 89 mq, escluse aree scoperte 89 mq rendita €. 1084,56.

Differenze rispetto al pignoramento: in oggetto di stima il solo bene di cui all'unità negoziale 2 della nota di trascrizione del pignoramento essendo intervenuta estinzione parziale.

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali sanabili

Valore di mercato più probabile: €. 79.196,72

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 63.614,00

Vendibilità: media

Motivo: l'immobile è in condizioni di manutenzioni buone, buona metratura, vicinanza ai servizi e centro storico privo di parcheggi dedicati.

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da persone e da cose, con contratto di locazione

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: Regolarizzazione catastale ed edilizia

Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica E



QUESITO

Il giorno 13/09/2022 la sottoscritta Arch. Elisabetta Mioni 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".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., in prima istanza il giorno 04/11/2022, a seguito di comunicazione del CTU inoltrata agli esecutari e ai legali, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile di cui alla presente procedura esecutiva, con le procedure previste da protocollo Covid-19.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE. 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, il servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) competente per il territorio, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza (VI), la scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

Durante le operazioni peritali non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.

Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o presso l'esecutato, che si riporta in allegato.

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento immobiliare riguardante il bene oggetto della presente stima è stato notificato a ***** (C.F. *****) il giorno 01/04/2022, atto di pignoramento



consegnato all'UNEP per notifica il 03/05/2022 e restituito dall'UNEP il 07/04/2022. L'iscrizione a ruolo è stata registrata dalla cancelleria il 08/04/2022 e l'atto di precetto notificato il 04/01/2022. Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità datate 08/04/2022. La nota di trascrizione porta attestazione di conformità del 26/05/2022.

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza (VI) il giorno 28/04/2022 ai nn. R.G. 9507 R.P. 6818 contro ***** ***** (C.F. *****) per la quota 1/1 di piena proprietà, del bene oggetto di esecuzione.

L'istanza di vendita è stata depositata in data 11/05/2022.

Il deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva è datato 01/07/2022.

L'oggetto di pignoramento comprende i seguenti beni:

UFFICIO / STUDIO PRIVATO A/10 censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Corso Padova n° 177 Foglio 8 Part. 99 sub 27 piano T, Classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 89 mq, escluse aree scoperte 89 mq rendita €. 1084,56.

Diritti:

Tutti i beni indicati al precedente paragrafo risultano di proprietà di ***** ***** (C.F. *****) in quota 1/1 di piena proprietà.

Bene ed ubicazione:

UFFICIO / STUDIO PRIVATO A/10 censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Corso Padova n° 177 Foglio 8 Part. 99 sub 27 piano T, Classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 89 mq, escluse aree scoperte 89 mq rendita €. 1084,56.

Confini:

Il bene in oggetto mappale 99 sub 27 affaccia a Nord su A.U.I., affaccia a Sud su Corso Padova e confina ad Est ed Ovest con A.U.I..

Lotti:

Visto lo stato dei luoghi non si procede alla formazione di lotti di vendita.

Ubicazione:

Si riportano nel seguito le immagini da satellite della zona con l'indicazione dei beni in esame (fonte <https://www.formaps.it/>) e la sovrapposizione con la mappa SOGEI.





Figura 1. Foto satellitare



Figura 2. Foto satellitare immobile con sovrapposizione mappa SOGEI



LOTTO UNICO – UFFICIO / STUDIO PRIVATO

È oggetto di stima la piena proprietà per la quota complessiva di 1/1 di un immobile ad uso direzionale sito in Corso Padova n°177, in una zona semicentrale ad Est rispetto al centro storico del Comune di Vicenza, in un contesto misto a destinazione principalmente residenziale.

L'immobile residenziale è stato costruito in data anteriore all'1 Settembre 1967, si sviluppa al piano terra e affaccia, in ambo i casi con porte di accesso, a Nord su corte comune al condominio e a Sud su Corso Padova, in prossimità del sottopasso ciclo-pedonale che collega il quartiere di San Pio X. Confina a Est ed a Ovest con Altre Unità Immobiliari.

L'accesso principale avviene a Sud dalla pubblica via detta Corso Padova. Dalla porta principale si accede ad una bussola-filtro di accesso che è parte integrante della stessa unità. Sul fronte Nord è presente una doppia porta. Ambo gli ingressi presentano porte semplici, non blindate.

L'unità è composta da un unico grande vano, illuminato con finestre e porte sul prospetto Sud e con porta di uscita sul fronte Nord. Una porzione di vano è parzialmente separata dal locale principale tramite una separazione interna in muratura che definisce uno spazio di servizio comunicante con il vano principale, chiuso con porta scorrevole in prossimità della bussola di ingresso, aperto sul lato nord.

Sul fronte nord, in un vano addossato al vano principale, ma ad esso collegato, si trova il bagno con antibagno, ambedue finestrati.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono. Non si evidenziano difetti strutturali che ne compromettano la stabilità statica. Le finiture sono di qualità mediocre. I pavimenti presentano rivestimento in gres.

Il bagno e l'antibagno sono rivestiti in ceramica monocottura bianca fino all'altezza di circa 2 metri, in prossimità del solaio sono presenti segni di umidità. I sanitari sono datati ma funzionanti.

Le aperture esterne sono dotate di infissi in alluminio con vetrocamera, le due finestre lato corso Padova presentano avvolgibili in alluminio. Le porte interne del Wc sono a battente in alluminio con vetro opacizzato mentre la porta di collegamento tra vano principale e spazio di servizio è scorrevole in legno tamburato. La porta di ingresso è in alluminio vetrata non blindata. Le finestre sul prospetto Sud sono dotate di inferriate.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano e fancoil a parete ed è presente un impianto di condizionamento/raffrescamento. Come descritto dal tecnico che ha redatto l'APE, si raccomanda per il miglioramento delle prestazioni energetiche l'isolamento delle pareti perimetrali con rivestimento a cappotto e la sostituzione degli infissi con vetri basso emissivi e telaio a taglio termico.



Non risultano interventi di miglioramento della prestazione energetica successivi all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Non sono stati rinvenuti i certificati di conformità dell'impianto elettrico e idrico-sanitario, pertanto si ritiene necessario che si debba effettuare una verifica tecnica ed adeguamento al D.M. 37/08 e s.m.i..

L'immobile presenta certificazione di prestazione energetica CLASSE E.

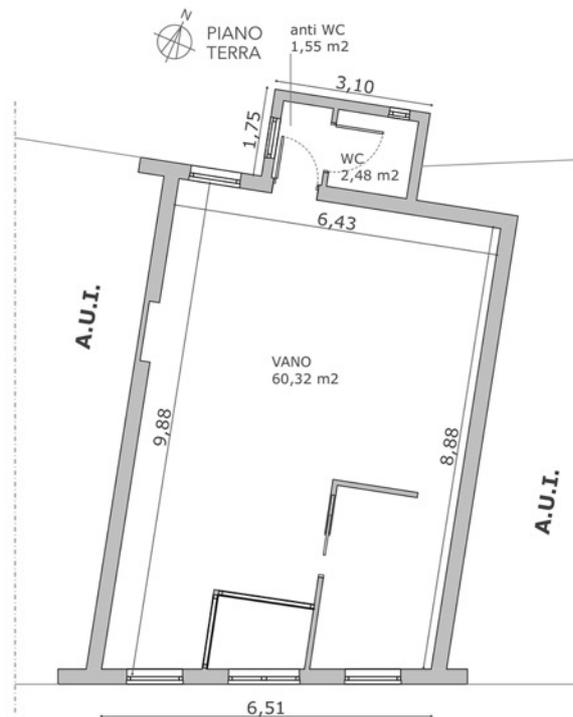


Figura 3. Planimetria laboratorio piano terra

L'ufficio / studio privato è identificato al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Corso Padova n° 177 Foglio 8 Part. 99 sub 27 piano T, cat. A/10, Classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 89 mq, escluse aree scoperte 89 mq rendita €. 1084,56.

Il bene è intestato a ***** ***** (C.F. *****) in quota 1/1 di piena proprietà.



Superfici principali:

SUPERFICI PRINCIPALI	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE SEL
Superficie principale Ufficio / Studio privato	100%	73,00	73,00
		TOTALE	73,00

NOTA: Si precisa che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario. Inoltre, non è stata effettuata alcuna analisi statica e/o impiantistica del/dei bene/beni, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali o l'esecutato stesso, che si riporta in allegato.

CARATTERISTICHE DI FINITURA GENERALE

LOCALE	RIVESTIMENTO
Vano principale	gres
Spazio di servizio	gres
Anti Wc	ceramica monocottura
Wc	ceramica monocottura



Foto 1. Inquadramento generale - Sud – ingresso da Corso Padova





Foto 2. Esterno – Sud – ingresso da Corso Padova



Foto 3. Interno – Ingresso



Foto 4. Vano principale



Foto 5. Vano principale



Foto 6. Spazio di servizio



Foto 7. Spazio di servizio





Foto 6. Spazio di servizio



Foto 7. Antibagno



Foto 6. Wc



Foto 7. Wc



Foto 6. Vista blocco wc da corte interna



Foto 7. Vista blocco wc da corte interna



QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

UFFICIO / STUDIO PRIVATO A/10 censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Corso Padova n° 177 Foglio 8 Part. 99 sub 27 piano T, Classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 89 mq, escluse aree scoperte 89 mq rendita €. 1084,56.

QUESITO N. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Procedura esecuzione immobiliare n. 156/2022 R.G.E., promossa da INTESA SANPAOLO SPA (C.F. 00799960158) con sede legale in Piazza San Carlo, 156 – 10121 Torino (TO)

contro

***** (C.F. *****) quota 1/1 piena proprietà

Diritto: Piena proprietà

Bene: Trattasi di ufficio / studio privato, nel Comune di Vicenza (VI), sviluppato al piano terra e composto da un vano principale e un servizio igienico.

Ubicazione: Vicenza (VI), Corso Padova n° 177

Stato: stato di conservazione buono

Il bene in oggetto mappale 99 sub 27 affaccia a Nord su A.U.I., affaccia a Sud su Corso Padova e confina ad Est ed Ovest con A.U.I..

Lotti: No

Dati Catastali attuali:

UFFICIO / STUDIO PRIVATO A/10 censito al Catasto Fabbricati in Vicenza (VI), Corso Padova n° 177 Foglio 8 Part. 99 sub 27 piano T, Classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie 89 mq, escluse aree scoperte 89 mq rendita €. 1084,56.

Differenze rispetto al pignoramento: in oggetto di stima il solo bene di cui all'unità negoziale 2 della nota di trascrizione del pignoramento essendo intervenuta estinzione parziale.

Irregolarità/abusi: Sì, difformità edilizie e catastali sanabili

Valore di mercato più probabile: €. 79.196,72

Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata: €. 63.614,00

Vendibilità: media

Motivo: l'immobile è in condizioni di manutenzioni buone, buona metratura, vicinanza ai servizi e centro storico, non presenta parcheggi dedicati

Pubblicità: siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

Occupazione: occupato da persone e da cose, con contratto di locazione

Titolo di occupazione: compravendita

Oneri: Regolarizzazione catastale ed edilizia



Varie: nulla da segnalare

APE: Classe energetica E

QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Al ventennio l'immobile oggetto della presente stima risulta essere di proprietà:

- Dal **21/04/2000** dall'esecutato ***** ***** (C.F. *****), in quota **1/1** di piena proprietà, ricevuto da ***** ***** (C.F. *****), con ATTO DI COMPRAVENDITA ricevuto dal notaio Mele Enrico di Vicenza (VI) del 21/04/2000 rep. N. 69224 e trascritto il 15/05/2000 ai nn. 10949/7827.

QUESITO N. 6: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Inquadramento Urbanistico:

PIANO DEGLI INTERVENTI P.I. (vedasi Cdu allegato)

Dal punto di vista urbanistico il bene distinto in Catasto al Foglio 8 Part. 99 è classificato come **ZTO B4**, Zona residenziale e mista esistente e di completamento, come si evince dall'estratto del Piano degli Interventi, disciplinata dall' art. 37 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I..

Trattasi di zona caratterizzata da tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali.

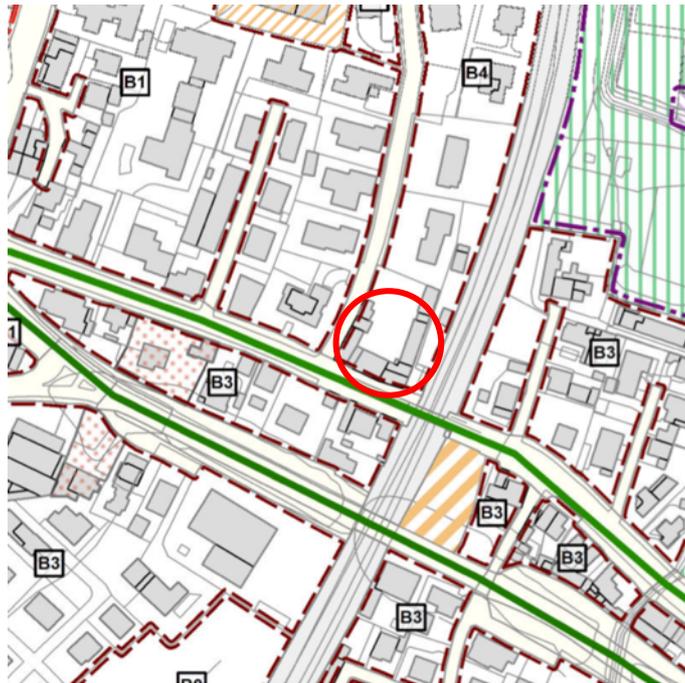
Si attuano i seguenti indici urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0,5 mq/mq
- H max 12 ml

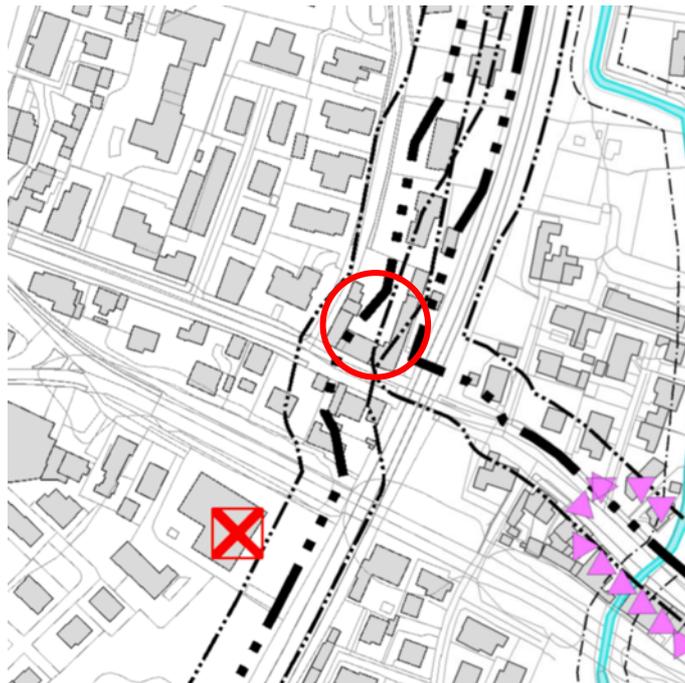
E' evidenziata una fascia di rispetto cautelativa per il passaggio della condotta dell'acquedotto, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.O., Norme Tecniche Operative del P.I..

Si allega un estratto del P.I. vigente nel Comune di Vicenza (VI):





P.I. elaborato 3 foglio 5 "ZONIZZAZIONE"



P.I. elaborato 2 foglio 5 "VINCOLI"

Titoli abilitativi edilizi

L'immobile in oggetto è stato realizzato in data anteriore all'1 Settembre 1967 e sono stati trovati i seguenti titoli edilizi presso l'Archivio del Comune di Vicenza (VI):

- Concessione edilizia in sanatoria del 28/11/1994 n. PG 15508/86;

- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria del 25/03/1999 pratica n. 4484 n. PG 8045;
- Comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria del 27/04/2000 pratica n. 5521/e n. PG 11747/2000;
- Comunicazione per cambio destinazione d'uso del 19/06/2000 n. PG 14273/2000, richiesta presentata il 25/05/2000.

CONFORMITÀ CATASTALE

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato PARZIALMENTE CONFORME alla planimetria catastale.

Si evidenziano alcune difformità:

- La porta di collegamento con l'unità immobiliare A.U.I. ad Ovest risulta tamponata;
- È stato realizzato uno spazio di servizio orientato ad Est comunicante con il vano principale, privo di porte;
- È stato realizzato a Nord un accesso diretto all'antibagno dal vano principale;
- Il bagno risulta di dimensioni inferiori.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è risultato PARZIALMENTE CONFORME all'ultima planimetria edilizia depositata presso l'archivio comunale.

La configurazione del prospetto del Wc sulla corte interna con l'accesso al servizio igienico da Ovest risulta coerente con quanto rappresentato nell'elaborato allegato alla pratica (Concessione edilizia del 07/09/1991 n. PG 9791/91 e n. UT 22300) e pertanto viene ritenuto conforme.

Si evidenziano alcune difformità interne:

- La porta di collegamento con l'unità immobiliare A.U.I. ad Ovest risulta tamponata;
- È stato realizzato uno spazio di servizio orientato ad Est comunicante con il vano principale, privo di porte;
- È stato realizzato a Nord un accesso diretto all'antibagno dal vano principale.

Per le difformità descritte, nella presente stima, sono stati computati gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale.



QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà di ***** ***** (C.F. *****) per la quota 1/1 di piena proprietà. Allo stato del sopralluogo il bene era occupato da cose e da persone, con contratto di locazione opponibile in capo alla ditta ***** ***** stipulato il 25-09-2017 con validità 01/10/2017 al 30/09/2023. A tale scadenza, essendo la prima, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78.

QUESITO N. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Piena proprietà, uso, abitazione: presente Piena proprietà a favore di ***** ***** (C.F. *****) per la quota di 1/1 e contratto di locazione opponibile in capo alla ditta ***** ***** stipulato il 25-09-2017 con validità 01/10/2017 al 30/09/2023. A tale scadenza, essendo la prima, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 delle legge n. 392/78.

Servitù: non presenti.

Convenzioni edilizio-urbanistico: non presenti.

Vincoli storico-artistici: non presenti.

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: non presenti.

Prelazione agraria: non presente.

Altri vincoli o oneri: fascia di rispetto cautelativa per il passaggio della condotta dell'acquedotto, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.O..

SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuno.

SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL**CONTESTO DELLA PROCEDURA**

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli attualmente in essere sul bene e strettamente collegate alla procedura in essere:

1. **ISCRIZIONE** del **24/11/2014** - Registro Particolare **2731** Registro Generale **18221** Pubblico ufficiale **DIANESE PAOLO** Repertorio 121337/40990 del 14/11/2014 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** a favore di **VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** contro ***** *****.



2. **TRASCRIZIONE del 28/04/2022 - Registro Particolare 6818 Registro Generale 9507 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 1987 del 01/04/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA** contro ***** *****.

N.B.: è oggetto di stima il solo bene di cui all'unità negoziale 2 della nota di trascrizione del pignoramento essendo intervenuta estinzione parziale.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI

IN CORSO

L'immobile è inserito in contesto condominiale. Le spese condominiali ammontano a €. 451,90 in riferimento all'anno di esercizio 2022. Sono presenti spese insolute pari a €. 857,17.

QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach), applicato e mediato tramite comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendita di immobili con analoghe caratteristiche, "ask in price" (fonte immobiliare.it) e i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate. Tale processo è stato dettato dalla mancanza di immobili comparabili all'immobile oggetto di stima.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

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

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti "COMPARABILI") per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al



variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

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

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

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

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

Si precisa che la valutazione comprende i valori delle aree comuni interne ed esterne.

Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate analisi e verifiche chimiche, ambientali o altre verifiche specialistiche relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo proprio dell'area di sedime del fabbricato in oggetto. Allo stesso modo si specifica che non è stato effettuato un rilievo celerimetrico topografico dei luoghi servendosi di strumentazione specialistica (stazione totale), e la misurazione del bene è stata limitata al rilievo della consistenza fisica dei beni colpiti da esecuzione forzata servendosi di misuratore laser tipo "Leica DISTO D 210", ovvero semplice cordella metrica laddove necessario.



Da ultimo, non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati, ma si è provveduto ad effettuare la raccolta della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, che si riporta in allegato.

Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

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

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili, Comune di Vicenza (VI) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Comparabile 1

Comune di Vicenza (VI), Foglio 7 mappale 259 sub 72 cat A/10 classe 4 vani 2,5, immobile ubicato in Contrà Santa Caterina, sviluppato al piano primo, superficie principale (SEL) di mq 56, due locali più un disimpegno e un servizio igienico, stato di manutenzione buono. Immobile di Classe Energetica E. Atto di compravendita in data 29/12/2017 Rep. 2650 Racc. 1799, Notaio Alberto Giarolo in Vicenza (VI). Prezzo di vendita €. 75.000,00.

Comparabile 2

Comune di Vicenza (VI), Foglio 8 mappale 802 sub 7 cat A/10 classe 4 vani 3,5, immobile ubicato in Fratelli Coronaro n. 7, sviluppato al piano terzo, superficie principale (SEL) di mq 75, composto di un locale più un ripostiglio, un disimpegno, un servizio igienico e due terrazze, stato di manutenzione buono. Autorimessa al piano terra identificata al Foglio 8 mappale 802 sub 26 cat C/6 classe 6 consistenza mq 24 e porzione di Autorimessa al piano terra identificata al Foglio 8 mappale 802 sub 30 cat C/6 classe 6 consistenza mq 4. Immobile di Classe Energetica C. Atto di compravendita in data 15/03/2021 Rep. 4643 Racc. 3066, Notaio Giorgia Visotti in Vicenza (VI). Prezzo di vendita €. 85.295,99.

Comparabile 3

Comune di Vicenza (VI), Foglio 7 mappale 491 sub 1 cat A/10 classe 3 vani 5,5, immobile ubicato in Contrà San Silvestro n. 14, sviluppato al piano terra, superficie principale (SEL) di mq 158, cinque locali più centrale termica e un servizio igienico, stato di manutenzione buono. Immobile di Classe



Energetica G. Atto di compravendita in data 07/05/2018 Rep. 4549 Racc. 2175, Notaio Francesca Cirillo in Valdagno (VI). Prezzo di vendita €. 170.000,00.

Valore di mercato

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS il più probabile valore di mercato si attesta a €. **79.196,72.**

Adeguamenti e correzioni della stima

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

- | | | | |
|-----|--|---|----------|
| i. | costi per la regolarizzazione catastale: | € | 800,00 |
| ii. | costi per la regolarizzazione edilizia: | € | 2.700,00 |

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a) che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b) che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- c) le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,
- d) considerato il contesto

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.



Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Valore di mercato stimato:	€	79.196,72
Oneri regolarizzazione edilizia e catastale:	€	3.500,00
Oneri condominiali arretrati	€	857,17
Riduzione per vendita forzata (15%):	€	11.225,90
Totale valore a base d'asta:	€	63.613,65
arrotondato a	€	63.614,00 (euro sessantatreseicentoquattordici/00)

Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato il 21/04/2000 al prezzo di Lire 59.000.000,00, corrispondenti a euro 30.470,96. Il valore attuale del bene risulta superiore rispetto alla data di acquisto e il prezzo stimato è in linea con i prezzi di mercato attuali.

Al fine di riportare le statistiche di vendita all'incanto per immobili simili, si riporta la sintesi degli immobili aggiudicati nel 2016, 2017, 2018 e 2020 a Vicenza (VI). I dati si riferiscono ad immobili non del tutto allineati al fabbricato oggetto di esecuzione, pertanto, i dati sono da intendere del tutto indicativi e, presumibilmente, l'asta dell'immobile in oggetto sarà meno appetibile rispetto alle vendite pregresse.

Si rappresenta che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili, pre-crisi pandemica denominata "Covid-19", per cui non si possono prevedere al momento eventuali ripercussioni sul mercato immobiliare al termine di tale emergenza quando verranno indette le aste relative all'immobile di cui trattasi.



IMMOBILI AGGIUDICATI IN COMUNE DI VICENZA (VI)

Tipo Procedura	Numero Procedura	Comune	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Data Asta 1	Prezzo Aggiudicazione	rapporto prezzo perizia prezzo di vendita
R.G.E.	9/2010	Bressanvido	Abitativo	Abitazione: singola mq 235 ampio giardino esclusivo; P.T. ingr., pranzo-soggiorno, bagno, studio, portico, cucina e taverna; P.1 4 camere, bagno, corridoio e cabina armadio.	212.750,00 €	5	19/01/17	74.000,00 €	35%
R.G.E.	512/2011	Bressanvido	Abitativo	Edificio unifamiliare: composto al p.t. da taverna, servizio igienico e cantina, quattro vani di servizio, corridoio, locale tecnico, sottoscala, portico; al p.1 sviluppato su due livelli, da: ingresso-soggiorno, pranzo-cucina, quattro camere (una con proprio servizio), bagno con antibagno, due ripostigli, due corridoi, terrazzo, veranda con servizio e terrazza scoperta. Sup. compl. abitazione di mq. 424; sup. compl. autorimessa, al p.t., di mq. 34.	253.710,00 €	3	23/06/16	135.000,00 €	53%
R.G.E.	281/2013	Bressanvido	Abitativo	Abitazione di ca. mq331 con soggiorno, cucina, locale cucinotto, ct. 4camere, bagno e soffitta, scala intema e corridoi/disimpegni; loc. accessorio estemo adibito a wc-lavanderia e cantina/ripostiglio. Deposito di ca. mq393 con porticato, loc. ricovero al pt. deposito-legnaia di pertinenza. Cortile/giardino comune di ca. mq637, collegato al terreno agricolo di ca. mq660.	163.000,00 €	2	22/06/17	91.687,50 €	56%
R.G.E.	509/2012	Bressanvido	Abitativo	Porzione centrale di villetta a schiera con autorimessa (mq. 704) e terreno (strada di accesso privata); su 2 livelli: p.t.: ingresso, soggiorno, cucina, w.c; p.1: 3 camere, bagno e ripostiglio.	87.500,00 €	1	06/06/17	65.625,00 €	75%
R.G.E.	413/2014	Bressanvido	Abitativo	Abitazione unifamiliare (due piani fuori terra) e di un garage pertinenziale in fase di realizzazione (piano terra) in zona centrale a Bressanvido, Via A. De Gasperi n. 4 (e non Via Roma n. 18, come risultante da visure catastali). Immobile edificato tra la fine degli anni '60 e la fine degli anni '80 e ristrutturato nella seconda metà degli anni 2000. L'abitazione sviluppa i locali principali al piano primo e quelli accessori al piano terra.	448.000,00 €	3	23/04/18	199.000,00 €	44%
R.G.E.	281/2013	Bressanvido	Abitativo	Nuda proprietà di abitazione di mq 331 con soggiorno, cucina, cucinotto, ct. 4 camere, bagno e soffitta; corridoi/disimpegni; loc. estemo wc-lavanderia e cantina/ripostiglio. Accessorio agricolo di mq 393 con porticato, ricovero, fienile; deposito-legnaia. Cortile/giardino comune di mq 637 e terreno agricolo di mq 660.	163.000,00 €	6	28/01/20	51.575,00 €	32%
					3,33			102.814,58 €	49%

QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA

L'immobile è oggetto di esecuzione nella sua totalità, in capo all'esecutato in quota **1/1** di piena proprietà a ***** *****. Il valore della quota è quindi di **€ 63.614,00**.

L'esperto incaricato

Arch. Ing. Elisabetta MIONI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

Lotto N° 1 (unico): Trattasi di ufficio / studio privato sviluppato al piano terra e composto da un vano principale e un servizio igienico, nel Comune di Vicenza (VI) in Corso Padova n° 177.

UFFICIO / STUDIO PRIVATO censito al Catasto Fabbricati - Foglio 8 Part. 99 sub 27, cat. A/10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **piena proprietà** per la quota di **1/1**.

Destinazione urbanistica: dal P.I. **ZTO B4**, Zona residenziale e mista esistente e di completamento.

Vincoli e limiti: fascia di rispetto cautelativa per il passaggio della condotta dell'acquedotto, disciplinata dall'art. 15 delle N.T.O..

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2022 DEL R.G.E.

Lotto N° 1 (unico) – Ufficio / studio privato al piano terra			
Ubicazione:	Vicenza (VI) – Corso Padova n° 177		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1 piena proprietà
Base d'asta	€. 63.614,00		
Tipologia immobile:	Ufficio / studio privato censito al catasto fabbricati - foglio 8 part. 99 sub 27, cat. A/10		
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di conservazione buono		
Descrizione:	Fabbricato ad uso direzionale (ufficio / studio privato)		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato da persone e da cose, con contratto di locazione		

