



TRIBUNALE DI VICENZA  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 74/22 E PROCEDURA RIUNITA R.G. 133/23

G.E. dott. Luca Prendini

Procedente:

Esecutati:

**Tecnico incaricato:**

Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)

Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883

e-mail monicaldalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

monicaldalzotto architetto - via Trento, 83 Piovene R. (VI) tel/fax 0445 550670 e-mail monica.dalzotto@archiworldpec.it

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 74/22 R.G. e procedura riunita R.G. 133/23 promossa da

Procedente: XXXXXX

Esecutati: XXX

XXX

Udienza ex art. 569 cpc del	14.09.2023	
Esperto	dott. arch. Monica Dal Zotto	
Diritto pignorato	Proprietà quota 1/1	pag. 7
Tipologia beni	Immobile a destinazione residenziale	pag. 10
Ubicazione	Vicenza Via Magrini n. 28	pag. 10
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Vicenza	pag. 18
	Fg. 9 Particella 430 Sub 2 cat. A/3	
	Fg. 9 Particella 430 Sub 13 cat. C/6	
Metri quadri commerciali	mq. 107.00	pag. 16
Stato	Sufficiente	pag. 17
Situazione urbanistico/edilizia	Difforme regolarizzabile	pag. 30
Valore di mercato OMV	euro 81.800,00	pag. 42
Date/valori comparabili reperiti	2019 (€ 769,23/mq) - 2021 (€ 660,01) - 2022 (€ 703,52/mq)	pag.44
Valori medi aggiudicazioni precedenti	euro 345,72/mq	pag. 44
Valore di vendita forzata proposto	euro 67.000,00	pag. 43
Valore mutuo	-----	
Vendibilità/appetibilità	Sufficiente	pag. 46
Possibili interessati	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
Iniziative di vendita	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 46
Occupazione	libero	pag. 32
Titolo di occupazione	nessuno	pag. 32
Problemi particolari - informazioni utili - criticità	Nessuno	

## INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 9 Particella 430
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 9 Particella 430 Sub 2 e Sub 13
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 9 Particella 430 Sub 2 e Sub 13
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 09 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 10 Certificato di residenza e stato famiglia
- Allegato 11 Verbali d'incarico 26.04.2022 e 02.07.2023
- Allegato 12 Giuramento telematico 27.04.2022
- Allegato 13 Ricevute spedizioni perizie



## INDICE

	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>pag. 5</b>
<b>Cap. 1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE</b>	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 9
<b>Cap. 2</b>	<b>ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE</b>	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	pag. 16
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 17
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 17
2.7	Certificazione energetica	pag. 18
<b>Cap. 3</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI</b>	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 18
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 19
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 20
<b>Cap. 4</b>	<b>REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI</b>	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 22
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 23
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 23
<b>Cap. 5</b>	<b>RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI</b>	<b>pag. 24</b>
<b>Cap. 6</b>	<b>REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI</b>	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 25
6.2	Titoli edilizi	pag. 30
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 30
6.4	Abusi	pag. 30

6.5	Difformità edilizie e catastali	pag. 30
Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	
7.1	Stato di possesso	pag. 31
7.2	Occupazione	pag. 32
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 32
8.2	Trascrizioni	pag. 33
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 36
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 39
9.3	Descrizione subject e ricerca dei comparabili	pag. 41
9.4	Identificazione immobili osservati	pag. 41
9.5	Analisi degli indici mercantili	pag. 42
9.6	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 42
9.7	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 43
9.8	Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione del Comune di Vicenza	pag. 44
9.9	Comparazione valore offerta minima e valori medi offerte minime aste aggiudicate	pag. 46
9.10	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 46
Cap. 10	INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 47

## RELAZIONE DEL CTU

In data 26.04.2022 l'Ill.mo dott. Luca Prendini, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 27.04.2022 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 11 - 12), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Successivamente in data 02.07.2023 la scrivente ha ricevuto nuovo incarico a seguito di un ulteriore pignoramento sui medesimi beni ed ha provveduto ad eseguire una nuova valutazione estimativa.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

27.04.2022	Comunicazione del conferimento dell'incarico
27.04.2022	Giuramento
27.04.2022 – 04.10.2022	Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di XXX
27.04.2022 – 04.10.2022	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione

- 27.04.2022 – 04.10.2022     ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
- 27.04.2022 – 04.10.2022     ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti
- 04.07.2023                         Comunicazione del conferimento dell'incarico per riunione procedimento R.G.E. 133/23
- 04.07.2023 – 14.08.2023     Redazione di nuova valutazione estimativa

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di XXX;
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN VICENZA – VIA ANTONIO MAGRINI n. 28

### LOTTO UNICO

Cap. 1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL  
PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE

#### 1.1 DIRITTO

Proprietà di:

XXX

Proprietà per 1/1 in regime di  
comunione dei beni con XXX

XXX

Proprietà per 1/1 in regime di  
comunione dei beni con XXX

A. Appartamento (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Vicenza Via A. Tornieri n. 17/G

Si precisa che l'indirizzo corretto è via Antonio Magrini n. 28

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 2

Piano T-1 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 6,5 - Superficie catastale mq 102 - Rendita catastale euro  
419,62

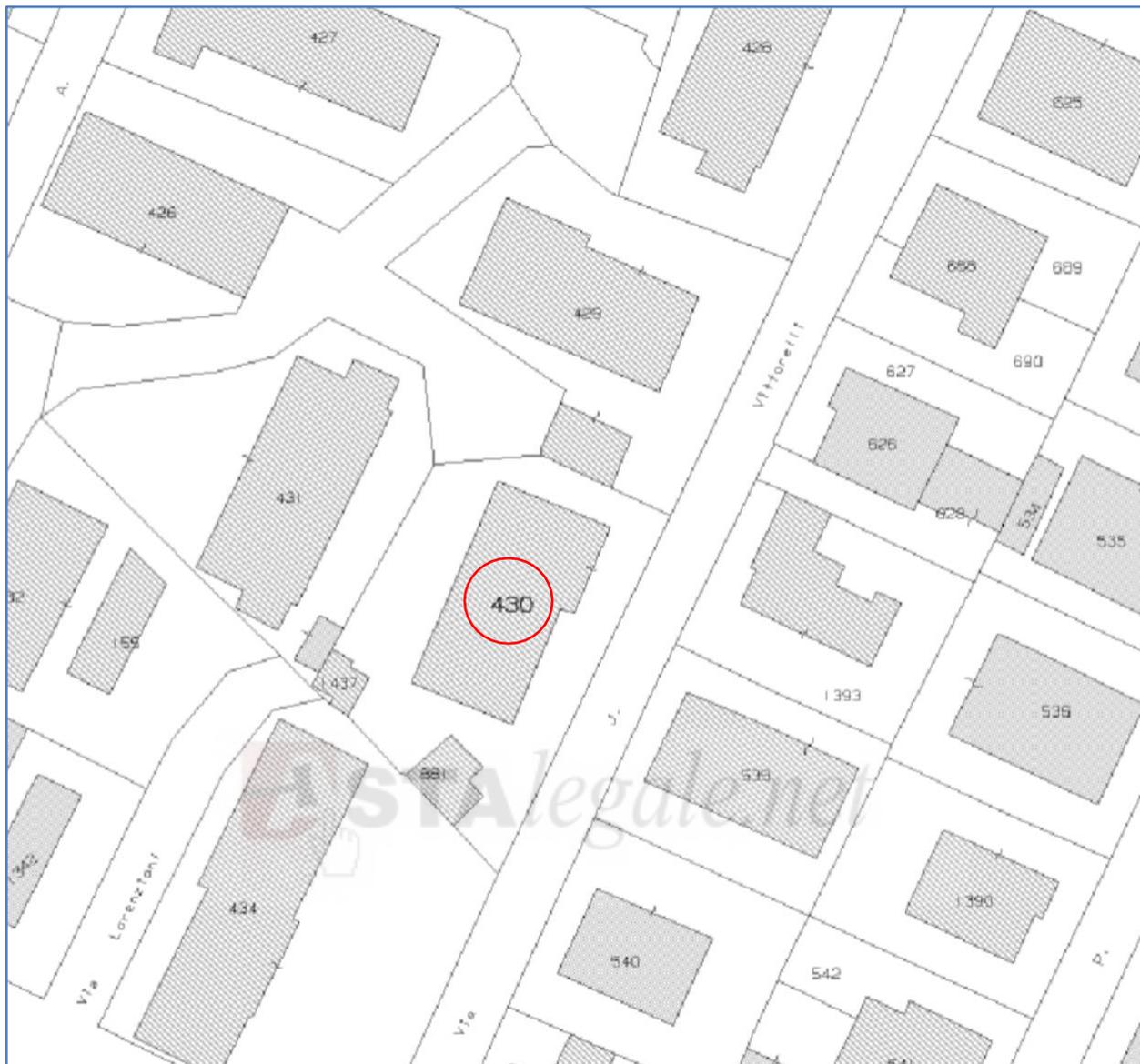
B. Garage (Allegato n. 04)

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 13

Piano T - Cat. C/6 - Classe 5 - Consistenza mq 9.00 - Superficie catastale mq 9.00 - Rendita  
catastale euro 37,18

Coerenze e confini: NESO: Via A. Magrini e A.U.I. particella 429 - via Vittorelli - A.U.I. particelle 881-  
434-1437 - A.U.I. particella 431.



Estratto di mappa Comune di Vicenza Foglio 9 Particella 430

Beni immobili catastalmente intestati a:

XXX

Proprietà per 1/1

nata a XXX

C.F. XXX

Si precisa che, in seguito all'acquisizione delle informazioni relative allo stato civile dell'esecutata al momento dell'acquisto del bene, è emerso che la stessa dichiarava di essere coniugata secondo il regime vigente nel Paese di provenienza (ex XXX), dove trova applicazione il regime della comunione legale. Pertanto la documentazione catastale non

riporta correttamente tale circostanza, sarà quindi necessario richiedere la modifica con l'introduzione del regime patrimoniale dell'intestatario del bene.

## 1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di compravendita trascritto a suo favore.

Atto di compravendita del 26.03.2007, notaio Ottaviano Giarolo repertorio n. 225.710/18.773 trascritto a Vicenza in data 05.04.2007 ai numeri 9671 R.G. e 5825 R.P. (Allegato n. 06)

## Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

### 2.1 UBICAZIONE DEI BENI

L'immobile è ubicato nel Comune di Vicenza in via Antonio Magrini n. 28, in zona periferica rispetto al centro di Vicenza, il fabbricato è situato adiacente ad una strada con traffico normale e buone possibilità di parcheggio.

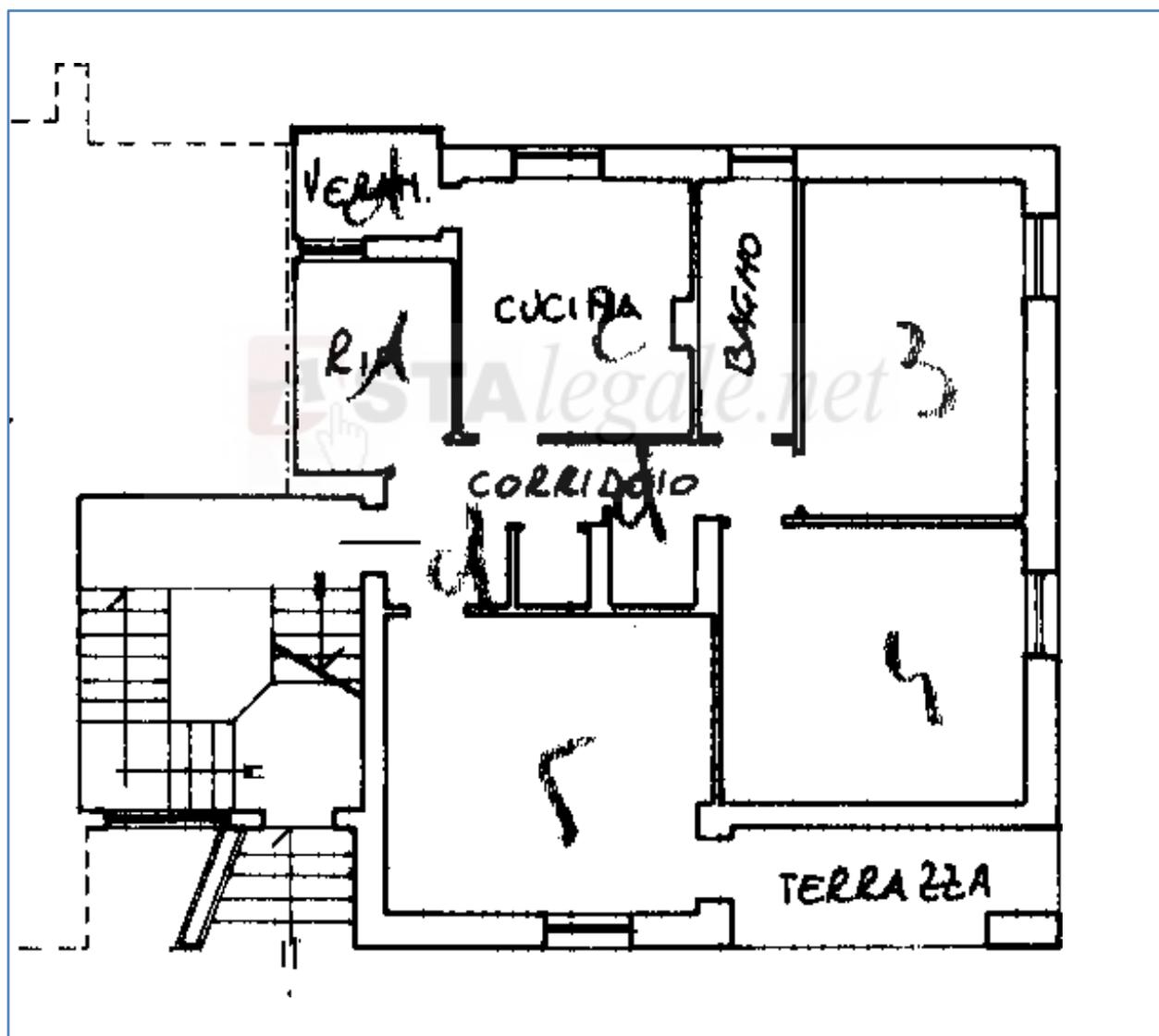


L'edificio è in sufficiente stato manutentivo, l'accesso carraio avviene da via A. Magrini, l'area esterna dell'edificio è recintata.

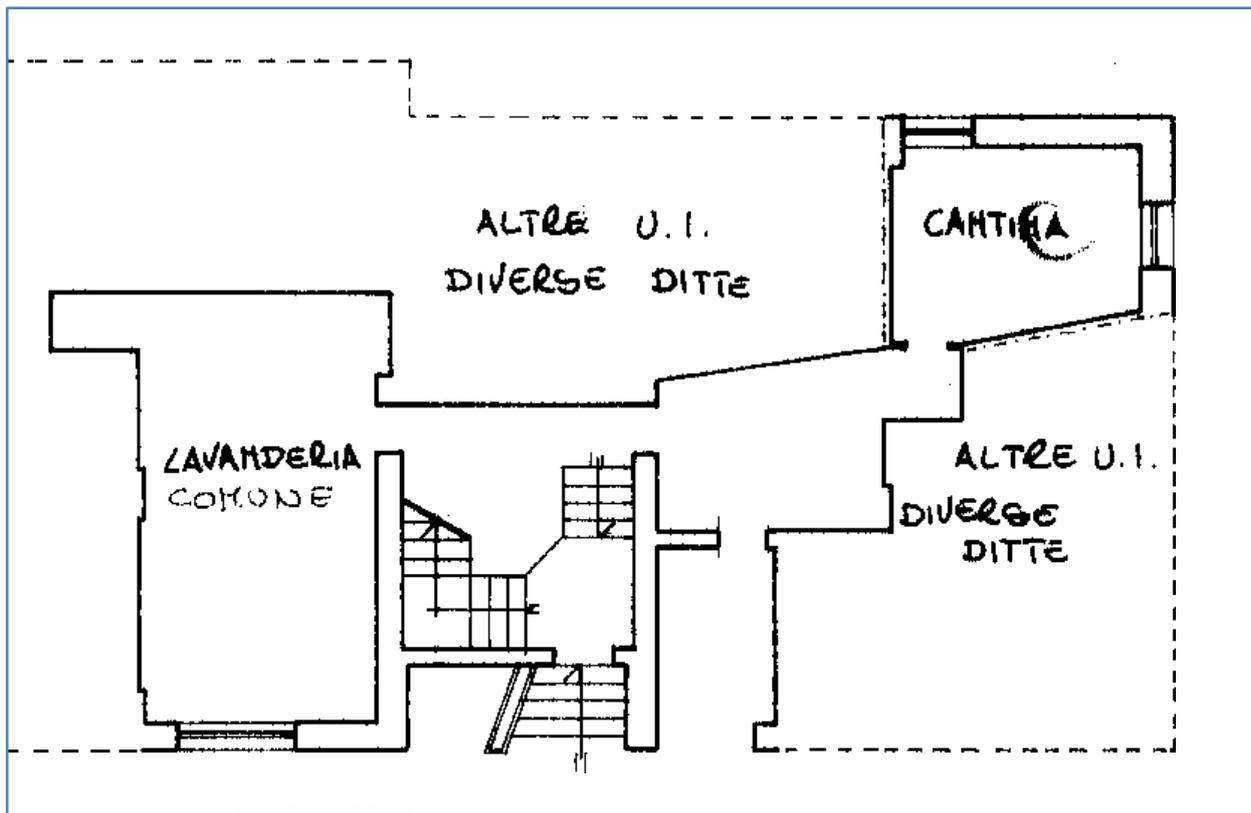
L'unità immobiliare al piano primo è composta da ingresso, cucina, ripostiglio, bagno, camera singola, camera doppia e soggiorno con terrazzo. Al piano terra cantina, locale comune lavanderia e su fabbricato indipendente garage.

L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano primo è di circa m. 3.00.

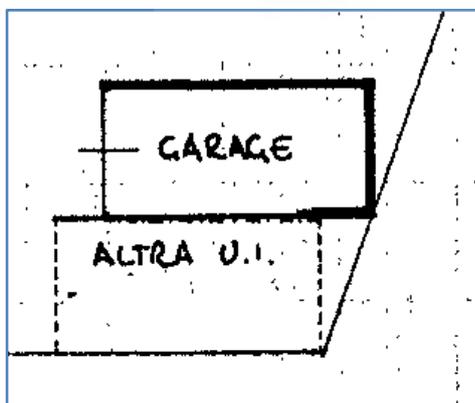
Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 03)



Pianta piano primo - stato catastale



Pianta piano terra - stato catastale



Pianta piano terra garage - stato catastale



01. Prospetto Nord-Ovest



02. Prospetto Ovest



03. Prospetto Ovest ingresso condominiale



04. Prospetto Ovest



05. Prospetto Sud



06. Piano primo - Ingresso



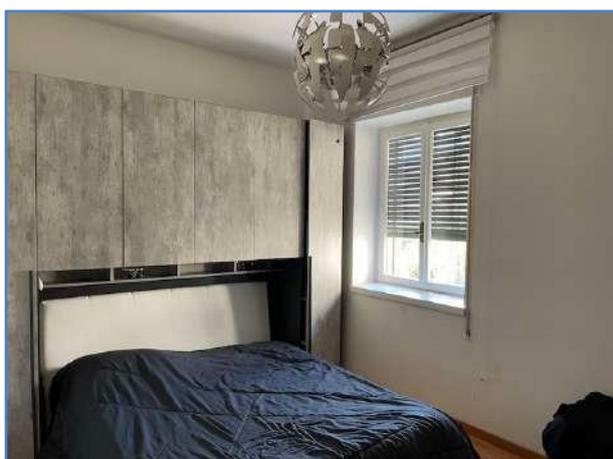
07. Cucina



08. Cucina



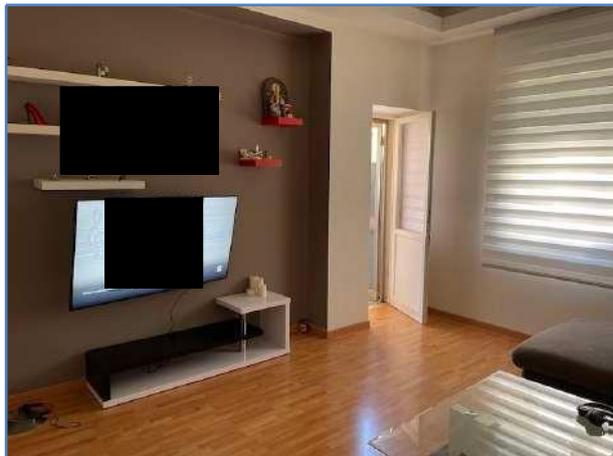
09. Bagno



10. Camera singola



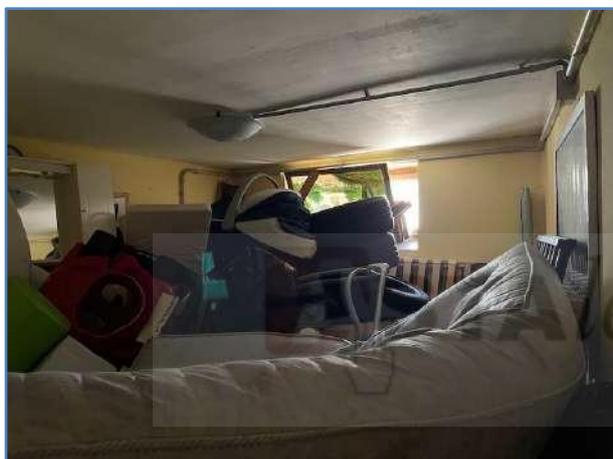
11. Camera doppia



12. Soggiorno



13. Terrazzo



14. Piano terra - Cantina



15. Piano terra - garage



16. Piano terra - garage

## 2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato residenziale a 5 piani fuori terra	sufficienti
Fondazioni	Non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in latero-cemento	sufficienti
Copertura	Tetto a falde in laterocemento con sovrastante manto di copertura	sufficienti
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	sufficienti
Androni e scale	scala con pedate in marmo	sufficienti
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	sufficienti

La superficie commerciale lorda dei locali è complessivamente pari a circa mq. 107.00, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano 1	99.00	1.00	99.00
Terrazzo	9.89	0.30	2.97
Garage	9.22	0.50	4.61
Totale			106.58
Superficie commerciale arrotondata			107.00

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	sufficienti
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	sufficienti
Infissi interni	porte	in legno	sufficienti

Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con vetro singolo	sufficienti
		avvolgibili in plastica	sufficienti
Pavimenti	piano primo	piastrelle di ceramica	sufficienti
Rivestimenti	bagno	piastrelle di ceramica	sufficienti

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	sufficienti
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	sufficienti
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	a radiatori		sufficienti
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie		sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, bidet, w.c., doccia	sufficienti
Altri impianti	assenti		

## 2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno dell'appartamento siano, considerando lo stato di vetustà, di livello sufficiente.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente sufficiente.

## 2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti. Si precisa quanto segue:

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Di tipo tradizionale a radiatori.

### IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, si effettua attraverso la caldaia installata.

### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari.

## 2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Essendo uno degli adempimenti previsti all'interno della nomina ricevuta, ho pertanto incaricato un ausiliario di mia fiducia, di predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio.

L'Attestato è stato emesso in data 29.08.2022 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo F. (Allegato n. 8)

## Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

### 3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che le unità immobiliari sono censite come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Vicenza via A. Magrini n. 28

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 2

Piano T-1 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 6,5 - Superficie catastale mq 102 - Rendita catastale euro 419,62

Foglio 9 - Particella 430 Sub 13

Piano T - Cat. C/6 - Classe 5 - Consistenza mq 9.00 - Superficie catastale mq 9.00 - Rendita catastale euro 37,18

sono intestate a:

XXX Proprietà per 1/1

nata a XXX C.F. XXX

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 26.03.2007, notaio Ottaviano Giarolo repertorio n. 225.710/18.773 trascritto a Vicenza in data 05.04.2007 ai numeri 9671 R.G. e 5825 R.P. (Allegato n. 06)

### 3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 2 - consistenza vani 6

Dal 08.08.1986

Altre cause di variazione del 08.08.1986 in atti dal 29.05.1990 (n. 12279B/1986).

Foglio 9 - Particella 430 Sub 2 - consistenza vani 6,5

Variazione del 08.08.1986 in atti dal 22.01.2000 (n. 12279B/1986).

Dal 01.01.1992

Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

Dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Foglio 9 - Particella 430 Sub 13

Dal 14.08.1986

Classamento automatico del 14.08.1986 in atti dal 02.12.1991 (n. 6821A/1986).

Dal 01.01.1992

Variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario.

Dal 09.11.2015

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

### 3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 2

Situazione degli intestati antecedenti l'impianto meccanografico del 30.06.1987

XXX

Proprieta' per 1/1 fino al 20.05.1994

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Situazione degli intestati dal 20.05.1994

XXX

Proprieta' 1000/1000 in regime di  
comunione dei beni fino al 26/03/2007

XXX

Proprieta' 1000/1000 in regime di  
comunione dei beni fino al 26/03/2007

Dati derivanti da:

Atto del 20.05.1994 notaio Bertuzzo sede di Vicenza repertorio n. 68711, registrato al n. 1685 del  
02.06.1994.

Situazione degli intestati dal 26.03.2007

XXX Proprietà per 1/1

nata XXX C.F. XXX

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 26.03.2007, notaio Ottaviano Giarolo repertorio n. 225.710/18.773 trascritto a Vicenza in data 05.04.2007 ai numeri 9671 R.G. e 5825 R.P. (Allegato n. 06)

Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 13

Situazione degli intestati antecedenti l'impianto meccanografico del 30.06.1987

XXX Proprietà per 4/32 fino al 10.12.1987

Oltre ad altri intestatari non eseguiti.

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Situazione degli intestati dal 10.12.1987

XXX fino al 02.05.1988

Dati derivanti da:

Scrittura privata del 10.12.1987 notaio Bertuzzo sede di Vicenza repertorio n. 48123, registrazione n. 1546 registrato in data 21.12.1987. Voltura n. 3522.3/1988 in atti dal 18.11.1992.

Situazione degli intestati dal 02.05.1988

XXX Proprietà per 120/960 fino al  
20.05.1994

Dati derivanti da:

Denuncia di successione del 02.05.1988 registrazione volume 922 n. 33 registrato in data 01.08.1988.

Situazione degli intestati dal 20.05.1994

XXX Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 26/03/2007

XXX Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 26/03/2007

Dati derivanti da:

Atto del 20.05.1994 notaio Bertuzzo sede di Vicenza repertorio n. 68711, registrato al n. 1685 del 02.06.1994.

Situazione degli intestati dal 26.03.2007

XXX Proprietà per 1/1

nata a XXX C.F. XXX

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 26.03.2007, notaio Ottaviano Giarolo repertorio n. 225.710/18.773 trascritto a Vicenza in data 05.04.2007 ai numeri 9671 R.G. e 5825 R.P. (Allegato n. 06)

Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti degli immobili.



Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 2

Foglio 9 - Particella 430 Sub 13

Antecedenti il 30.06.1987

XXX

Proprietà per 1/1 fino al 20.05.1994

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30.06.1987.

Dal 20.05.1994

XXX

Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 26/03/2007

XXX

Proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 26/03/2007

Dati derivanti da:

Atto del 20.05.1994 notaio Bertuzzo sede di Vicenza repertorio n. 68711, registrato al n. 1685 del 02.06.1994.

Dal 26.03.2007

XXX

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con XXX

nata a XXX

C.F. XXX

XXX

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei  
beni con XXX

nato a XXX

C.F. XXX

Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 26.03.2007, notaio Ottaviano Giarolo repertorio n. 225.710/18.773  
trascritto a Vicenza in data 05.04.2007 ai numeri 9671 R.G. e 5825 R.P. (Allegato n. 06)

Cap. 6      REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi Variante, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 07.02.2013, Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza - DCC n. 16 del 04.03.2021, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO B/2 - Residenziale e mista esistente e di completamento (art. 37 Norme Tecniche Operative).



Estratto Piano degli Interventi

<b>ZONIZZAZIONE</b>	
<b>ZTO A - ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE</b>	
	art. 36    A1 - Centro storico
	art. 36    A2 - Pn. - Tessuti e Borghi Storici
	art. 36    A3 - Pn. - Centro storico minore
	art. 36    A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale
	art. 36    A5 - Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale
<b>ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO</b>	
	art. 37    Residenziale e mista esistente e di completamento
<b>ZTO C - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE ASSOGGETTATA A PUA</b>	
	art. 38    Residenziale di espansione assoggettata a PUA

### Legenda Piano degli Interventi

<b>Art. 37</b>	<b>ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento</b>
1.	Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.
2.	Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.

3. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
<b>B0</b>	0	0	0
<b>B1</b>	1	–	18
<b>B2</b>	1	–	15
<b>B3</b>	1	–	12
<b>B4</b>	0,5	–	12
<b>B5</b>	0,5	–	9
<b>B6</b>	0,5	–	7,5
<b>B7</b>	0,35	–	9
<b>B8</b>	0,35	–	9
<b>B9</b>	0,35	–	7,5
<b>B10</b>	0,35	–	7,5
<b>B11</b>	–	–	9
<b>B12</b>	0,35	–	9
<b>B13</b>	–	750	9
<b>B14</b>	–	–	7,5
<b>B15</b>	–	1000	11
<b>B16</b>	1	–	15
<b>B17</b>	1	–	12
<b>B18</b>	1	–	18
<b>B19</b>	1	–	15
<b>B20</b>	1	–	15
<b>B21</b>	1	–	12
<b>B22</b>	0,7	–	12
<b>B23</b>	–	690	9
<b>B24</b>	0,35	–	9
<b>B25</b>	0,25	–	7,5
<b>B26</b>	–	–	9,5

- a. Nella zona B0 non è ammessa alcuna costruzione salvo le recinzioni perimetrali all'intero ambito; non deve essere diminuita la permeabilità del suolo. Dette aree non possono generare Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle presenti NTO. Non si applicano i commi sottoriportati.
- b. Nelle zone B8 e B10 sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal PAI per le aree classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.
- c. Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:
- recupero degli edifici esistenti a fini residenziali;
  - nuova costruzione residenziale derivante da Credito Edilizio, previa ristrutturazione dell'edificio esistente;
  - nuova costruzione ai sensi del successivo art. 61.

Per i fabbricati esistenti è confermata la destinazione d'uso attuale, purché compatibile con la residenza.

Gli interventi di cui sopra, a esclusione della volumetria realizzabile ai sensi dell'art. 61, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- area di pertinenza massima pari a 6 volte la superficie coperta;
- altezza massima pari a 7,50 m;
- distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m o in aderenza;
- distanza minima dai confini pari a 5 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza.

In caso di ristrutturazione con recupero delle volumetrie esistenti, potranno essere realizzate anche quote di Credito Edilizio volumetrico, nella misura massima del 30% del volume oggetto di ristrutturazione, generato per interventi di eliminazione di situazioni di degrado.

- Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente con le caratteristiche prescrittive del Prontuario.
- Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, la superficie fondiaria, classificata B14, relativa alle "Esigenze abitative di tipo familiare" di cui all'art. 61, è delimitata da perimetro; l'asterisco indica il posizionamento indicativo di un unico edificio.
- d. Nella zona B15 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:
- altezza massima pari a 11 m;
  - distanza minima dai confini pari a 5 m;
  - distanza dalla strada di Viale Grappa: in allineamento all'edificio a nord ricadente nella ZTO B3.
- In deroga all'art. 25, comma 3, delle vigenti NTO, le costruzioni interrato potranno avanzare fino al limite dell'allineamento ammesso.
- L'accessibilità carraia dovrà avvenire esclusivamente dal fronte sud del lotto.
- L'eventuale recinzione del lotto e la sua tipologia, nonché l'accessibilità pedonale e ciclabile dovranno essere coordinate con l'assetto delle aree pubbliche circostanti.
- e. Nella zona B26 si applicano i parametri, le deroghe alle distanze e gli allineamenti definiti nel piano di lottizzazione n.214 in località Bertesina.
5. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.
- Per la B15, sono ammesse le attività complementari di cui alla lett. a, b, c, f del successivo comma, che potranno arrivare al 100% della Superficie utile.
6. Le attività complementari ammesse sono:
- a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
  - b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
  - c. pubblici esercizi;
  - d. locali di spettacolo e divertimento purchè non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
  - e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
  - f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
  - g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013);
  - h. autorimesse private o pubbliche;
  - i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
  - j. attività per ricettività turistica.
7. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
8. Per gli edifici di valore ambientale e valore testimoniale ricadenti in ZTO B, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.
9. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonchè un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 5. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.
10. Sugli annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo sono ammessi gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, e con le destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono, senza incremento della Superficie utile.

## Estratto art. 37 – Norme Tecniche Operative

## 6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, è stata reperita la seguente documentazione edilizia relativa al fabbricato oggetto di pignoramento:

- Autorizzazione P.G. n. 1308/70, R.P. n. 2145, P.L. n. 14408 del 17.06.1971, riguardante la costruzione n. 8 accessori per uso garages;
- Atto d'obbligo notaio Bruno Bertuzzo repertorio n. 9260, raccolta n. 685, trascritto a Vicenza in data 09.04.1971 ai nn. 3385 R.G. e 4794 R.P., con il quale si ottiene l'autorizzazione a costruire un accessorio sul confine o a distanza minore di m. 4 dallo stesso e a non considerare il medesimo come costruzione ai sensi dell'art. 873 C.C. e della normativa prevista nei regolamenti comunali;
- Concessione edilizia in sanatoria P.G. 21012/86 del 29.11.1989, riguardante la creazione di una veranda di mq 2.67 su poggiolo al piano primo.

## 6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Assente.

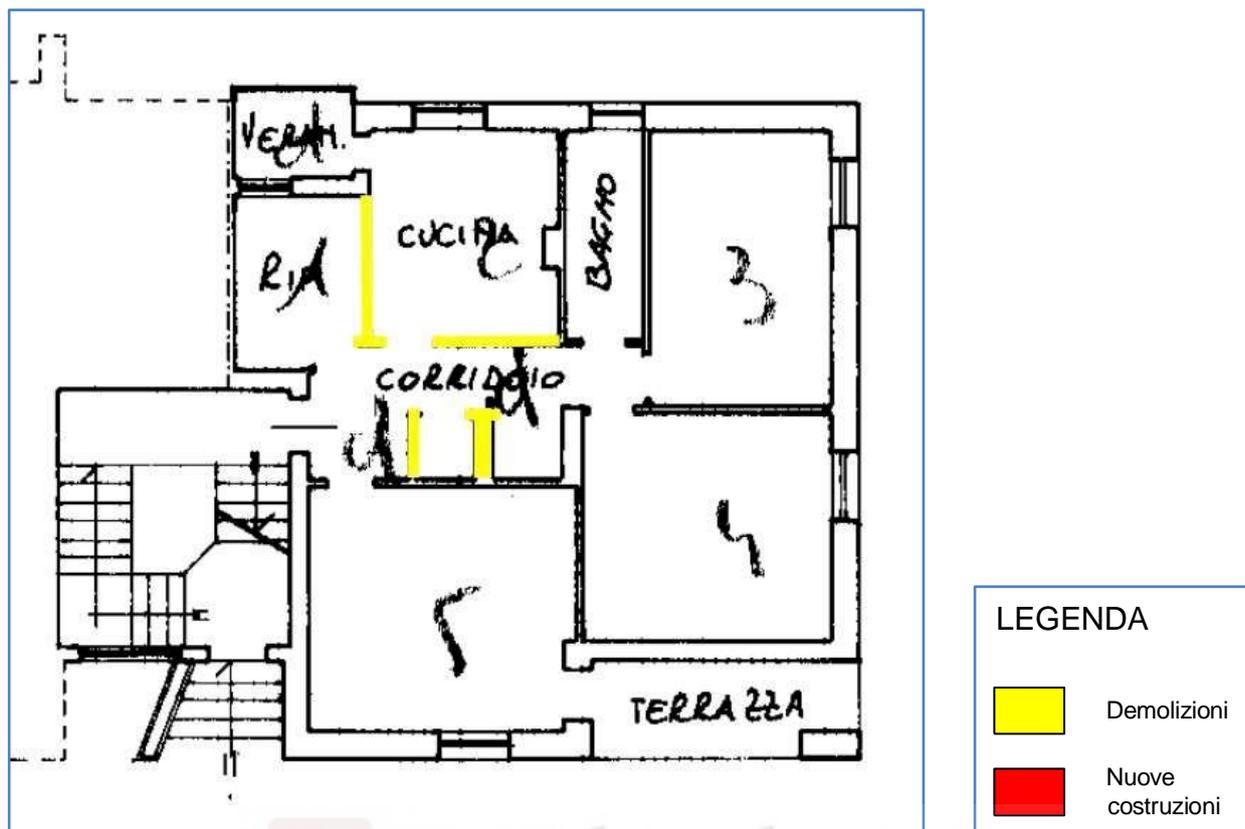
## 6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, che saranno regolarizzabili mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e di una pratica di aggiornamento catastale.

## 6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Si allegano di seguito gli elaborati grafici autorizzati, rilevati e la relativa tavola sinottica in cui viene evidenziata la parte non autorizzata.





Pianta piano primo - Stato catastale - Tavola sinottica

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano intestate a:

XXX Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con XXX

nata a XXX

C.F. XXX

XXX

Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei  
beni con XXX

nato a XXX

C.F. XXX

#### Dati derivanti da:

Atto di compravendita del 26.03.2007, notaio Ottaviano Giarolo repertorio n. 225.710/18.773 trascritto a Vicenza in data 05.04.2007 ai numeri 9671 R.G. e 5825 R.P. (Allegato n. 06)

## 7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del primo sopralluogo 13.06.2022, l'unità immobiliare situata nel comune di Vicenza via A. Magrini n. 28, risultava occupata, dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza - Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione.

Cap. 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

## 8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) Iscrizione ipotecaria in data 05.04.2007 ai n.ri 9672 R.G. e 2462 R.P. Vicenza.

#### in forza di:

Concessione a garanzia di mutuo del 26.03.2007, notaio Ottaviano Giarolo, sede di Vicenza, repertorio n. 225711/18774.

#### a favore di:

XXX, con sede a XXX P.I. XXX, ipoteca euro 217.500,00, capitale euro 145.000,00, durata 25 anni. Relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, per il diritto di proprietà quota di 1/1.

#### a carico di:

XXX

Proprietà per 1/1

nata a XXX

C.F. XXX

XXX

Debitore non datore di ipoteca

nato a XXX

C.F. XXX

### UNITA' NEGOZIALE 1

Unità immobiliare sita in Comune di Vicenza via A. Magrini n. 8

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 2

Piano T-1 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 6,5 - Superficie catastale mq 102 - Rendita catastale euro 419,62

Foglio 9 - Particella 430 Sub 13

Piano T - Cat. C/6 - Classe 5 - Consistenza mq 9.00 - Superficie catastale mq 9.00 - Rendita catastale euro 37,18

## 8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione giudiziaria in data 05.04.2007 ai nn. 9671 R.G. e 5825 R.P. Atto di compravendita del 26.03.2007 notaio Ottaviano Giarolo di Vicenza, repertorio n. 225710/18773. (Allegato n. 05)

a favore di:

XXX

Proprietà per 1/1

nata a XXX

C.F. XXX

contro:

XXX

Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni

XXX

Proprieta' 1000/1000 in regime di comunione dei beni

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Unità immobiliare sita in Comune di Vicenza via A. Magrini n. 8

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 2

Piano T-1 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 6,5 - Superficie catastale mq 102 - Rendita catastale euro 419,62

Foglio 9 - Particella 430 Sub 13

Piano T - Cat. C/6 - Classe 5 - Consistenza mq 9.00 - Superficie catastale mq 9.00 - Rendita catastale euro 37,18.

- b) Trascrizione giudiziaria in data 25.02.2022 ai nn. 2859 R.G. e 3963 R.P. Verbale di pignoramento immobili del 09.02.2022 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 382/2022.

a favore di:

XXX per la quota 1/1

sede di XXX C.F. XXX

contro:

XXX Proprietà per 1/1

nata a XXX C.F. XXX

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 2

Piano T-1 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 6,5 - Superficie catastale mq 102 - Rendita catastale euro 419,62

Foglio 9 - Particella 430 Sub 13

Piano T - Cat. C/6 - Classe 5 - Consistenza mq 9.00 - Superficie catastale mq 9.00 - Rendita catastale euro 37,18.

- c) Trascrizione giudiziaria in data 05.05.2023 ai nn. 9910 R.G. e 7150 R.P. Verbale di pignoramento immobili del 18.04.2023 Tribunale di Vicenza, repertorio n. 1632/2023.

a favore di:

XXX per la quota 1/1

sede di XXX C.F. XXX

contro:

XXX Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con XXX

nata a XXX C.F. XXX

XXX Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con XXX

nato a XXX C.F. XXX

sui beni immobili catastalmente individuati:

UNITA' NEGOZIALE 1

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Vicenza

Foglio 9 - Particella 430 Sub 2

Piano T-1 - Cat. A/3 - Classe 4 - Vani 6,5 - Superficie catastale mq 102 - Rendita catastale euro 419,62

Foglio 9 - Particella 430 Sub 13

Piano T - Cat. C/6 - Classe 5 - Consistenza mq 9.00 - Superficie catastale mq 9.00 - Rendita catastale euro 37,18.

## Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

### 9.1 METODO DI VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: "il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto".

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Si premette che:

1. il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa è così definito:

“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” (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l’immobile in un dato momento;
  - è quindi una previsione del prezzo di mercato;
  - è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
  - il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...
2. Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell’offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
  - tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
  - destinazione d’uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
  - tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
  - tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
  - dimensione
  - caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
  - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
  - livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
  - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)
3. I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica

la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.

4. Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:
- data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;
  - superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq:
    - a) superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;
    - b) superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;
    - c) superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;
    - d) servizi (SER): l'unità di misura è un numero;
    - e) livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;
    - f) stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinale a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);
    - g) Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.
5. il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.
6. Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

## 9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

a) Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato.

b) Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).

c) Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

d) Costruzione della tabella dei dati

Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, sarà costruita una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici o le quantità delle caratteristiche.

e) Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

f) Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

g) Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta (d).

h) Sintesi di stima

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

i) Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da a) a i) sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle allegate nelle pagine seguenti.

Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- 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;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

### 9.3 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

SCHEDELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p><b>LOCALIZZAZIONE SUBJECT (S)</b></p> <p>Città: Vicenza</p> <p>Indirizzo: Via A. Magrini n. 28</p> <p>Piano: Primo</p> <p>Zona: semicentrale</p>	
<p>S = Subject (colore rosso)</p> <p>1 = comparabile A</p> <p>2 = comparabile B</p> <p>Complessi residenziali con o senza ascensore, con area esterna esclusiva.</p>	

### 9.4 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B
Localizzazione	Zona centrale	Zona centrale
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
Tipologia immobiliare	Edifici usati	Edifici usati
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento
Dati catastali	Comune di Vicenza Foglio 9 Particella 425 Sub 11 e Particella 1743 Sub 5	Comune di Vicenza Foglio 9 Particella 746 Sub 11 e Sub 3
Dimensione	Media dimensione	Media dimensione
Misurazione	SEL	SEL

Provenienza dato	Atto di compravendita notaio Domenico Pulejo del 29.03.2022 rep. n. 66.912	Atto di compravendita notaio Tiziana Zanon del 27.07.2023 rep. n. 2258
------------------	---	--

## 9.5 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

INDICE E INFORMAZIONE		VALORI
Saggio annuale di rivalutazione *	p (DAT) / PRZ (annuale)	2,38%
Rapporto mercantile balcone	p (BAL) / p (SUP) (%)	30%
Rapporto mercantile garage	p (GAR) / p (SUP) (%)	50%
Saggio livello di piano	p (LIV) / PRZ (annuale)	0.5%

\* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento

## 9.6 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

### ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Dalle analisi e considerazioni espone nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 09, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)	€ 81.800,00
---	-------------

Di seguito vengono elencati i deprezzamenti applicati al valore di mercato.

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
---	---	-------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENZE URBANISTICA	pratiche edilizie costi approssimativi non probatori	€ 2.000,00

DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale costi approssimativi non probatori	€ 1.000,00
MANUTENZIONE	eventuali opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
TOTALE		€ 3.000,00
<b>SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b>		
SPESE CONDOMINIALI (GESTIONE ORDINARIA 2021)	Bilancio consuntivo anno 2021	- € 125,34
SPESE CONDOMINIALI (GESTIONE ORDINARIA 2022)	Bilancio preventivo anno 2022	€ 606,40
TOTALE COMPLESSIVO		€ 731,74

Dall'analisi della documentazione contabile condominiale risulta una spesa, basata sulla media degli ultimi anni, di gestione ordinaria annua dell'immobile di circa euro 600,00.

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valore immobile		€ 81.800,00	€ 81.800,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 3.000,00
Totale			€ 78.800,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 11.820,00
Totale		€ 81.800,00	€ 66.980,00
Totale valore arrotondato			€ 67.000,00

## 9.7 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

<p>prezzo base d'asta</p> <p>€ 67.000,00 (sessantasettemilaeuro/00)</p>
---

## 9.8 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE DEL COMUNE DI VICENZA

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Vicenza, riferiti ad immobili simili a quello oggetto di pignoramento e localizzati nelle vicinanze dello stesso, si è rilevato che il valore unitario di offerta minima risulta essere pari ad €/mq 345,72, mentre il valore unitario di aggiudicazione risulta essere pari ad €/mq 345,72.

La sottoscritta Esperta Valutatrice ritiene, date le peculiarità e lo stato manutentivo dell'edificio pignorato, che i dati delle ultime aggiudicazioni di immobili residenziali reperiti nel Comune di Vicenza, non possano essere paragonati con il valore stimato del bene oggetto del presente procedimento.



## COMUNE DI VICENZA

Anno	E.I.	Tipologia	Localizzazione	Abitazioni - Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione								
				Prezzo perizia €	Num. aste	Data asta	Base d'asta ultima asta €	Off. minima 75% base asta	Sup. comm. m <sup>2</sup>	Val. Off. Min. €/m <sup>2</sup>	Prezzo aggiudicazione e	Val. aggiud. €/m <sup>2</sup>
2018	404	Appartamento	Via A. Vespucci 5		2	20.09.22	29.100,00	21.825,00	101,94	214,10	21.825,00	214,10
2019	68	Appartamento	Viale della Pace 76/D		1	25.01.22	90.040,00	67.530,00	134,00	503,96	67.530,00	503,96
2019	224	Appartamento	Viale S. Lazzaro 43	77.000,00	2	07.02.22	57.750,00	43.312,50	147,80	293,05	43.313,00	293,05
Valore ponderato su Offerta Minima e Valore aggiudicazione €/m <sup>2</sup>								132.667,50	383,74	345,72	132.668,00	345,72



Tabella riassuntiva ultime aste Comune di Vicenza

## 9.9 COMPARAZIONE VALORE OFFERTA MINIMA E VALORI MEDI OFFERTE MINIME ASTE AGGIUDICATE

RAFFRONTO VALORI UNITARI OFFERTA MINIMA		
Descrizione	Unità	Vendita forzata
Totale valore a base d'asta		€ 67.000,00
Offerta minima ammessa - 25% su base d'asta		€ 50.250,00
Valore unitario €/mq calcolato sull'offerta minima per confronto con valori offerte minime ultime aste aggiudicate di recente nel comune di Vicenza	€/mq	€ 469,63
Valore unitario di offerta minima per aste aggiudicate nel comune di Vicenza	€/mq	€ 345,72

Come già sopra esposto, a parere della scrivente si precisa che, il valore unitario di offerta minima al mq delle ultime aste aggiudicate, non può essere rapportato con il valore stimato al mq del complesso edilizio pignorato.

## 9.10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere sufficiente.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.

Cap. 10 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Dalle certificazioni reperite presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Mira (VE) (Allegato n. 10), risulta che:

XXX	Esecutata
	Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con XXX
nata a XXX	C.F. XXX
XXX	Esecutato
	Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con XXX
nato a XXX	C.F. XXX
risultano residenti:	
alla data del pignoramento:	XXX
alla data odierna:	XXX
all'interno del nucleo familiare risultano iscritti:	
XXX	
nato a XXX	C.F. XXX

Piovene Rocchette, 14 Agosto 2023

**l'Esperto Valutatore**



*dott. arch. Monica Dal Zotto*