
TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata n°97/2023 RGE

Giudice Dottor Sonia Pantano

PERIZIA DI STIMA
lotto unico



MARCO PAGANI
GEOMETRA

*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al N. 2472 iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N.1607 con studio
in Montecchio Maggiore (VI) Corte Capuleti n.11/1 cellulare: 3346883134
C.F. PGNMPG74A13F464Q - P.Iva 00930510243 - PEC: marco.piergiorgio.pagani@geopec.it*



**SCHEDA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n.97/2023 R.G. **Giudice:** dottoressa Sonia Pantano

Udienza ex art 569 p.c.p. 12/12/2023 **Esperto:** geom. Marco P. Pagani

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota 1/1 (pag.3)

Tipologia Bene: Appartamento con autorimessa (pag.3)

Ubicazione: Comune di Vicenza (VI) Viale Verona n.32 (pag.3)

Dati Catastali attuali: NCEU foglio 45 mapp. 80 sub. 7 e mapp. 868 (pag.12)

Superficie: commerciale 150,45mq (pag.12)

Stato: insufficiente (pag.4)

Situazione urbanistico/edilizia: presenza difformità (pag.15)

Valore di Mercato OMV: 119.361,79€ (pag.23)

Date/Valori comparabili: 86.000€/2022, 105.000€/2022, 65.000€/2022 (pag.21)

Valori medi Aggiudicazioni Precedenti: --- (pag.25)

Valore Vendita Forzata: 96.000,00€ (pag.25)

Valore mutuo: (pag.25)

Vendibilità/appetibilità: buona (pag.25)

Possibili interessati: famiglie.

Iniziative di vendita: siti internet dedicati, agenzie imm. locali

siti internet: www.asteimmobili.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.subito.it

Occupazione: occupato (pag.19)

Titolo di occupazione: nessuno

Problemi particolari – informazioni utili – criticità:

ALLEGATI: documentazione fotografica, schema sintetico-descrittivo, planimetrie, mappa, atto compravendita, visure catastali e ipotecarie, titoli edilizi, APE, certificati residenza e matrimonio, documenti amministrazione condominiale, verifica contratti affitto, raccomandate o PEC



QUESITO

Vademecum esperto

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo aver prestato giuramento telematico in data 05/06/2023 e successivamente aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali fissando il sopralluogo per la visione degli immobili in oggetto in data 14/07/2023 insieme al Custode. Prima di tale data procedeva ad una verifica catastale per una corretta identificazione dei beni.

QUESITO N.1

Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento

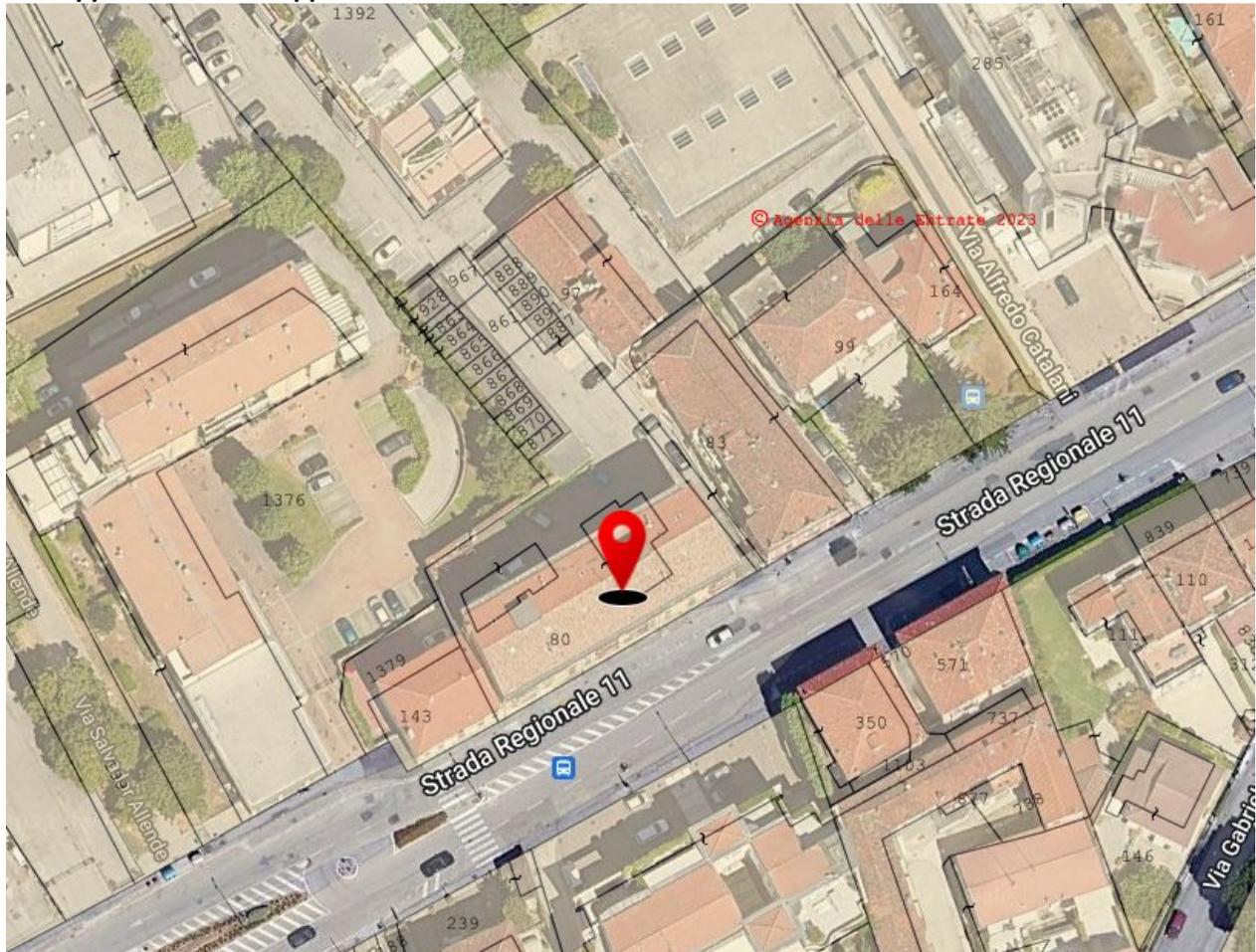
Diritti reali: Piena proprietà dei beni oggetto di procedura; il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei debitori, in forza dell'atto di compravendita trascritto in loro favore.

Bene ed ubicazione: Appartamento al terzo piano ed autorimessa al piano terra siti a Vicenza in viale Verona n.32, catastalmente censiti in Comune di Vicenza al foglio 45 mapp. 80 sub.7 e mapp. 868.

Estratto mappa catastale (in verde la ricostruzione della sagoma del condominio, in rosso le unità oggetto di pignoramento)



Sovrapposizione tra mappa e vista aerea



Lotti per la vendita: lotto unico

Confini lotto:

Mapp.80 sub.7 piano terzo: A Nord affaccio su corte comune mapp.80, a Est A.U.I altra ditta e vano scala comune, a Sud affaccio su Viale Verona (SR11), a Ovest A.U.I altra ditta.

Mapp.80 sub.7 piano quinto (soffitta): A Nord corridoio comune mapp.80, a Est A.U.I altra ditta , a Sud muro perimetrale su Viale Verona (SR11), a Ovest A.U.I altra ditta.

Mapp. 868: A Nord-Est mapp.80, a Sud-Est mapp. 869, a Sud-Ovest mapp. 1376 a Nord-Ovest mapp. 867.

QUESITO N.2

Individuazione dei beni che compongono ciascun lotto e relativa descrizione materiale

Descrizione:

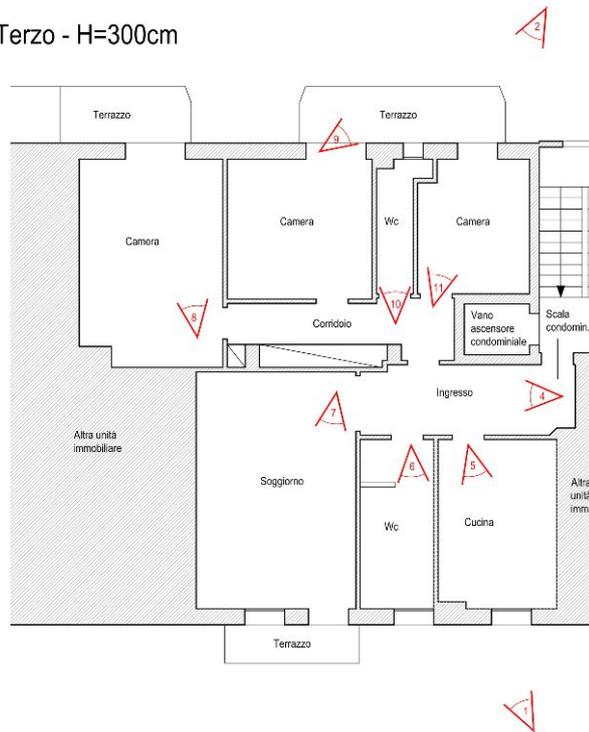
Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al terzo piano con soffitta al quinto piano e autorimessa al piano terra all'interno di un condominio sito in viale Verona n.32. Il condominio risulta costituito da cinque piani fuori terra e le autorimesse realizzate in un corpo staccato ad un solo piano fuori terra. Il condominio risulta realizzato negli anni '70 ed è in sufficiente stato conservativo. L'appartamento è piuttosto grande ed in insufficiente stato conservativo; è composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, tre camere di cui solo una matrimoniale, un piccolo wc (vedi punto 6 della



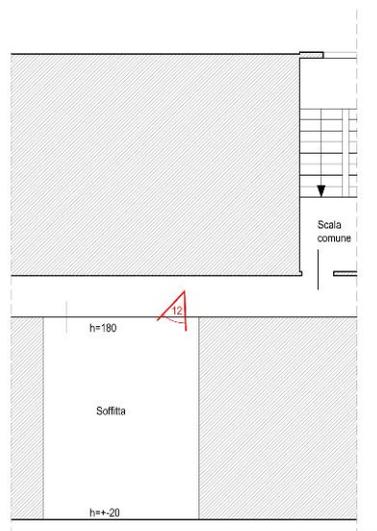
perizia), un corridoio per la zona notte e tre terrazzi. Al piano quinto c'è un soffitto di altezze ridotte. L'appartamento non risulta aver avuto interventi significativi nel corso degli anni; finiture ed impianti (per la parte che si può vedere) risultano quelli originari. Internamente si vedono muri intonacati e tinteggiati non di recente, con scrostamenti e tracce di muffa su pareti esterne, piastrelle in ceramica su pavimenti e rivestimenti bagno, serramenti interni in legno tamburato, serramenti esterni doppi, in legno verso l'interno ed in alluminio per la parte esterna, tapparelle avvolgibili in plastica. Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti in quanto gli impianti stessi sono antecedenti la norma. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni ed è centralizzato: l'appartamento non è dotato di caldaia, ma vi è un impianto termico condominiale che serve il complesso. Gli impianti elettrico e gas per cottura risultano autonomi, mentre la fornitura di acqua calda e fredda è condominiale. Sono state riscontrate delle difformità che vengono evidenziate in risposta al quesito n.6
 È stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Fotografie – coni visuali

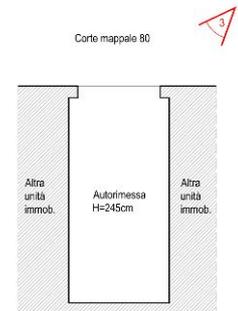
Piano Terzo - H=300cm



Soffitta piano quinto



Autorimessa piano terra



Fotografia 1 – condominio vista da Viale Verona



Fotografia 2 – condominio vista ca corte interna



Fotografia 3 – autorimessa



Fotografia 4 – ingresso appartamento



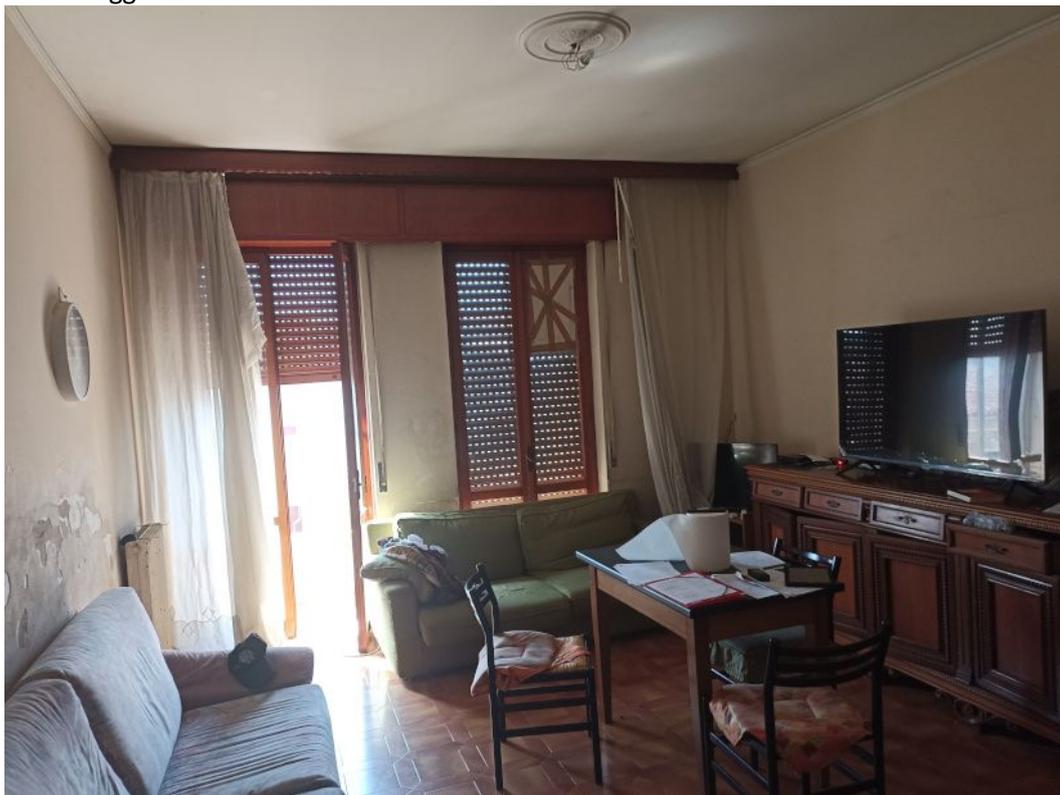
Fotografia 5 - cucina



Fotografia 6 - bagno



Fotografia 7 – soggiorno



Fotografia 8 - camera



Fotografia 9 – terrazza retro



Fotografia 10 – Wc



Fotografia 11 – terrazza retro



Fotografia 12 – soffitta



Superficie commerciale

L'abitazione sviluppa una superficie di circa 127mq al lordo dei muri (SEL), con accessori indiretti (soffitta) di 22mq circa e terrazze per circa 15mq e con una autorimessa di 15 mq lordi. La superficie commerciale del bene è di 150,45mq circa. Di seguito si riportano in formato tabellare i dati relativi al bene oggetto di stima; nella prima colonna si riporta la descrizione, nella seconda la superficie al lordo delle murature (SEL) e nella terza colonna i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale secondo i criteri del Borsino Immobiliare della CCIAA di Vicenza. L'ultima colonna riporta la superficie commerciale per ogni singola voce ed il totale complessivo del bene in oggetto.

Descrizione	superfici (mq)	indice	sup. comm. (mq)
vani principali	127	1,00	127,00
accessori diretti	0	0,66	0,00
accessori indiretti	22	0,50	11,00
logge, balconi coperti, portici	0	0,50	0,00
terrazzi	15	0,33	4,95
giardini	0	0,10	0,00
autorimesse	15	0,50	7,50
Superficie comm.le			150,45

QUESITO N.3

Identificazione catastale del bene pignorato

I beni oggetto di esecuzione sono catastalmente individuati in **Comune di Vicenza**

Catasto Fabbricati:

foglio 45 (ex. G3) mapp. 80 sub. 7 (abitazione)
mapp. 868 (autorimessa)

NCEU: mapp.80 sub.7: Gli attuali identificativi catastali risultano presenti dalla variazione del 13/06/1987 in atti dal 29/05/1990 per apertura di una finestra nel Wc. Il bene risulta presente in banca dati dall'impianto meccanografico del 1987.

mapp.868: Il bene risulta presente in banca dati dall'impianto meccanografico del 1987.

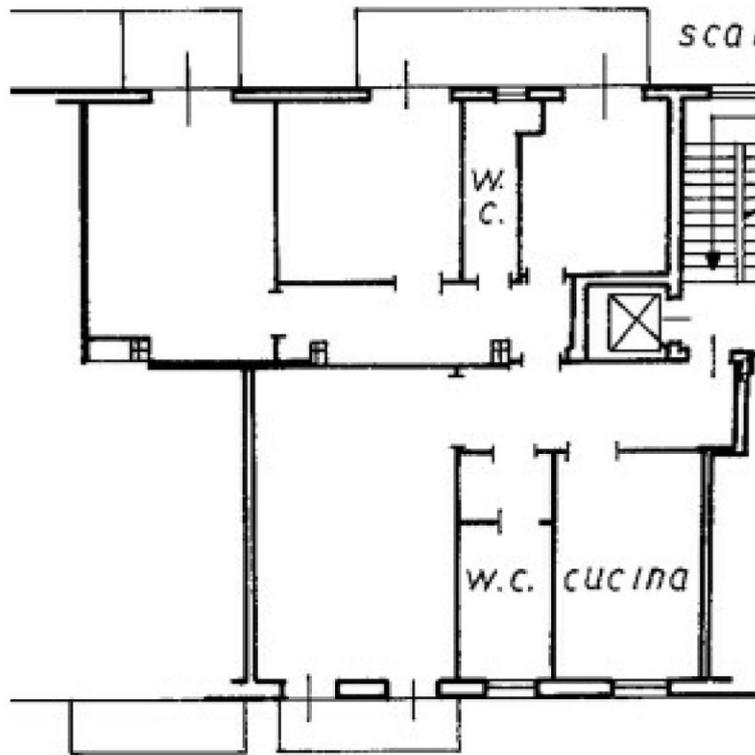
CT: il mappale 80 risulta ente urbano di 1252mq dall'impianto meccanografico del 1975. Con frazionamento del 05/06/1973 pratica n. VI0154292 in atti dal 25/03/2011 (n. 106.1/1973) il mappale 80 di 1336mq veniva frazionato costituendo i mapp. 867, 868 (autorimessa in oggetto), 869, 870, 871. Successivamente si rileva il frazionamento del 28/05/1974 Pratica n. VI0154309 in atti dal 25/03/2011 (n. 84.1/1974) nel quale il mappale 80 di 1266mq veniva frazionato costituendo il mappale 887.

Si rileva dalla mappa in banca dati che vi è una discrepanza tra la sagoma reale del condominio fronte strada e quella rappresentata. Nelle mappe cartacee dell'Urbano invece la rappresentazione risulta corretta. Non risulta pertanto rappresentato il tipo mappale che ha costituito il fabbricato principale com'è attualmente.



Planimetrie catastali

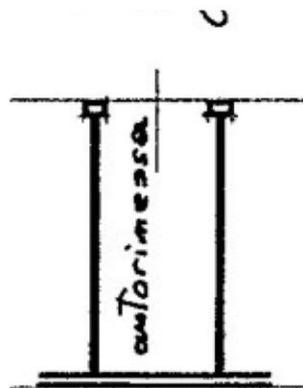
Piano Terzo - H=300cm



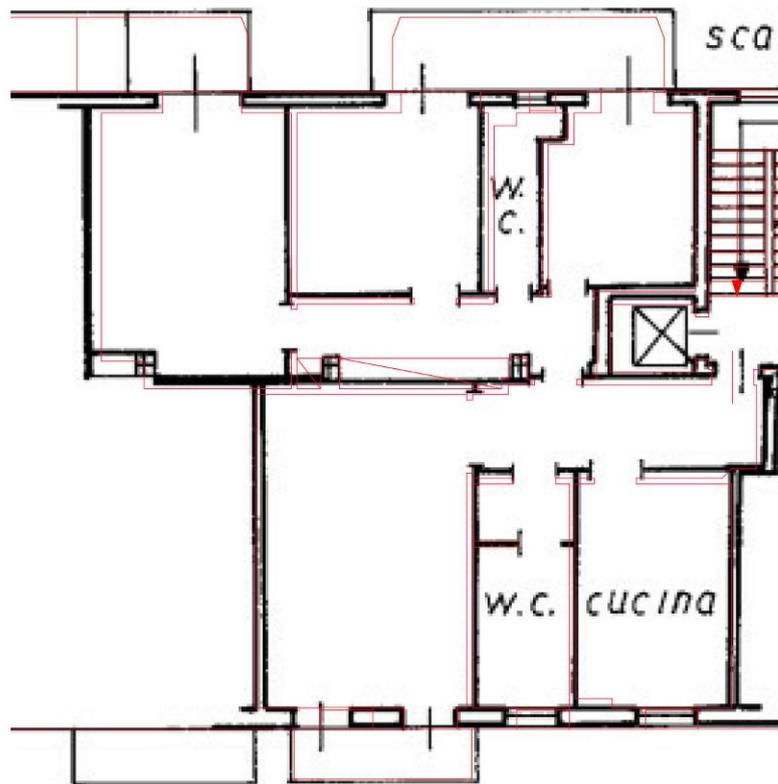
Soffitta piano quinto



Autorimessa piano terra



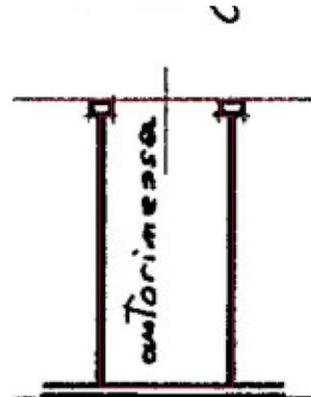
Sovrapposizione tra rilievo e planimetrie catastali
Piano Terzo - H=300cm



Soffitta piano quinto



Autorimessa piano terra



La planimetria dell'appartamento non risulta conforme allo stato dei luoghi. Per la pratica di aggiornamento catastale si stima una spesa di circa 700,00

QUESITO N.4

Predisposizione di scheda sintetica

Lotti per la vendita: lotto unico

Piena proprietà di un appartamento al terzo piano con soffitta al quinto piano e autorimessa al piano



terra all'interno di un condominio sito in viale Verona n.32 a Vicenza. L'appartamento risulta realizzato negli anni '70 ed è in insufficiente stato conservativo; è composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, tre camere di cui solo una matrimoniale, un piccolo wc, un corridoio per la zona notte e tre terrazzi. Al piano quinto c'è un soffitta di altezze ridotte. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e gas autonomi mentre acqua calda/fredda e riscaldamento risultano condominiali. Non sono presenti i certificati di conformità degli impianti in quanto sono antecedenti la norma.

Il bene oggetto di esecuzione è catastalmente individuato in NCEU di Vicenza al fg. 45 mapp. 80 sub. 7 e mapp. 868. Sviluppa una superficie commerciale di circa 150,45mq. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e dal punto di vista edilizio-urbanistico si riscontrano delle difformità che richiedono la sanatoria e la rimessa in pristino. Si stima una spesa di circa 6000€ per sanatoria, ripristino e aggiornamento catastale. PREZZO BASE 96.000,00€

QUESITO N.5

Ricostruzione atti provenienza

Titolo di acquisto del debitore:

Compravendita del 26/04/2005 rep 102.753/29.385 del notaio Paolo Dianese trascritto a Vicenza il 17/05/2005 ai nn. 11.924/7.529 nel quale i sigg. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, ciascuno per i propri diritti vendono ai debitori

Dal 26/04/2005 alla data odierna in proprietà ai debitori la compravendita sopra descritta.

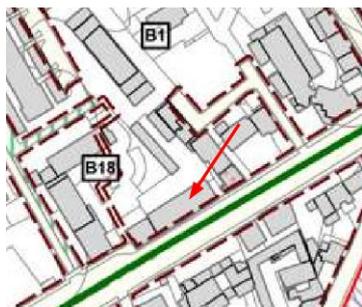
Dal 28/12/2004 a 26/04/2006: successione in morte di xxx con devoluzione per legge a xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx. Successione registrata in data 08/02/2005 e trascritta il 19/03/2005 ai nn. 7001/4459 con RETTIFICA trascritta il 24/05/2005 ai nn. 12596.7953 ed accettazione tacita trascritta il 19/07/2005 ai nn. 18631/11769.

Dal 09/11/1990 a 28/12/2004: successione testamentaria in morte di xxx della quota di 1/3 gravata dall'usufrutto di ½ (xxx) con devoluzione in parti uguali a xxx e xxx. Testamento olografo pubblicato il 04/02/1991 rep. 10925 del notaio Giuseppe Boschetti; successione registrata in data 01/03/1993 e trascritta il 06/03/1993 ai nn. 2762/2076.

Dal 14/11/1983 a 09/11/1990: ½ di usufrutto a xxx per donazione di xxx, xxx e xxx del 14/11/1983 rep. 36694 del notaio Giuseppe Boschetti trascritto il 21/11/1983 ai nn. 12604/9950

Dal 12/07/1973 al 14/11/1983: in proprietà a xxx, xxx e xxx per compravendita del 12/07/1973 rep. 5311 notaio Giuseppe Boschetti trascritto il -/-/1963 ai nn. 8262/6681 contro xxx

QUESITO N.6



Regolarità edilizia e urbanistica

Estratto "Zonizzazione PI"

Il Piano interventi Vigente consultabile sul web individua la zona come ZONA B1 - Residenziale e mista esistente e di completamento (Art.37 NTO). Non vengono rilevati particolari vincoli.



È stata fatta richiesta di accesso agli atti in Comune di Vicenza per la verifica sulla conformità urbanistica. Dall'accesso si è potuto rilevare che il condominio risulta essere stato oggetto dei seguenti titoli:

- Autorizzazione edilizia 14354 PG 3006 RP del 05/08/1965
- Autorizz. 1° rinnovo 11438 PG 2510 RP del 01/09/1966
- Autorizz. 2° rinnovo 4306 PG 1073 RP 4830 PL del 30/04/1968
- Autorizz. 14354/64 PG 2540 RO del 10/07/1969
- Autorizz. a demolire 4° rinnovo 6493 PG 1757 RP 8259 UT del 29/01/1971
- Autorizz. 14354/64 PG 1681 RP del 07/04/1971
- Autorizz. 1° variante 14354/64 PG 4625 RP del 18/02/1972
- Autorizz. accessori (CT) 18714 PG 4742 RP 16481 PL del 19/05/1972
- Revoca Autorizz. 14354/64 del 07/04/1971 e successiva variante per opere abusive e ordine demolizione del 16/06/1972
- Autorizz. autorimesse 20338 PG 17539 PL del 31/01/1973
- Decisione del sindaco a non procedere con la demolizione PG 14354/64 del 12/06/1973
- Dichiarazione del Sindaco sulla illegittimità della revoca del 02/02/1977
- Revoca della revoca del 16/06/1972, in data 10/02/1977
- Concessione in sanatoria 14354/64 PG 4830 UT del 14/04/1977
- Certificato del 27/12/1984

Alla data del 27/12/1984 non risultava ancora rilasciata l'agibilità e non è presente all'interno dei fascicoli messi a disposizione dall'UTC. È stata rilevata all'interno dei fascicoli una traccia relativa alla domanda di agibilità (circa 08/02/1974) in riscontro alla quale la Sezione Edilizia Privata relazionò che veniva richiesta l'agibilità per un fabbricato non autorizzato, proponendo prima che la proprietaria degli immobili provvedesse a richiedere autorizzazione di variante in sanatoria (autorizzata poi nel 14/04/1977). Viene rilevata la presenza del collaudo statico.

È stato eseguito un rilievo manuale delle unità oggetto di pignoramento. Nel confronto con gli elaborati grafici allegati ai titoli sono emerse delle discrepanze; riguardo l'appartamento (con relativa soffitta) nell'elaborato allegato al titolo edilizio (sanatoria 1977) sono riportate esclusivamente le dimensioni di massima del condominio, e non c'è nessun'altra quota. La sovrapposizione pertanto risulta solo grafica, con tutte le variabili del caso (progetto fuori scala, scansione sproporzionata ecc.); alcune differenze risultano però evidenti (es: la posizione delle pareti del secondo bagno ecc.). Per questo motivo si ritiene che si renda necessaria una sanatoria, tenendo presente che il bagno della zona notte dovrà essere destinato ad altro locale accessorio (es: lavanderia) in quanto non rispondente alle caratteristiche richieste dalle norme sulle barriere architettoniche. Lo scrivente, con l'eccezione del summenzionato bagno, ritiene che le difformità siano sanabili con SCIA art. 22 (o Permesso di Costruire) in sanatoria, per una spesa totale di circa 4.500,00€.

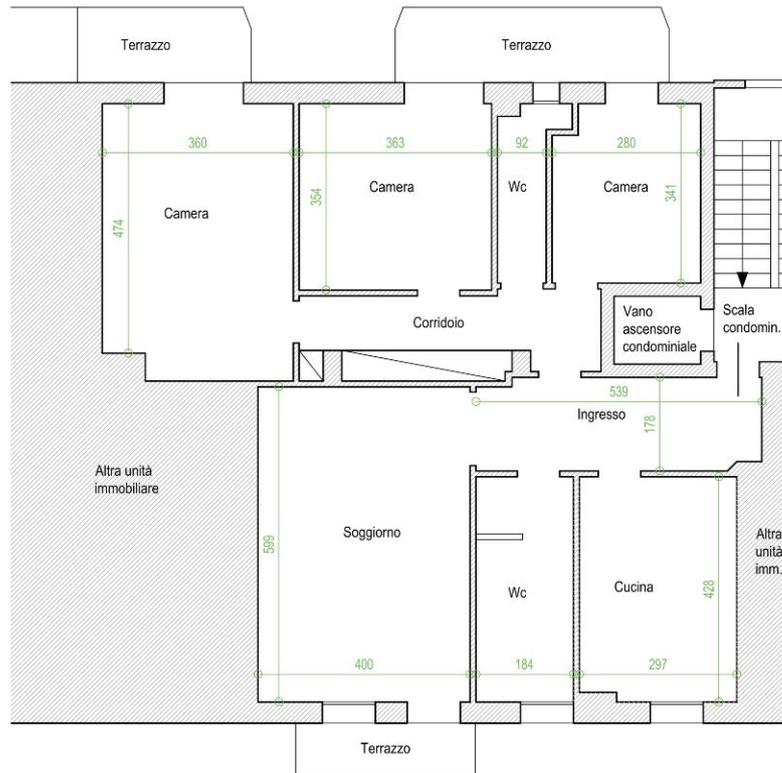
Riguardo l'autorimessa si rileva che vi sono delle dimensioni planimetriche sostanzialmente diverse tra stato rilevato e stato autorizzato; l'autorimessa doveva essere profonda 480cm, mentre in realtà è stata costruita con una profondità di 518cm.

Non risulta possibile esprimere un giudizio di conformità in quanto, visto lo stato dei luoghi, la difformità riguarda in generale tutto il corpo delle autorimesse, e pertanto anche delle unità immobiliari che non sono oggetto della presente procedura. Si ritiene comunque che vi sia la possibilità di ripristino mediante l'arretramento dell'infisso (basculante) fino ai 480 cm. Riguardo l'altezza dell'autorimessa si rileva che rispetto l'autorizzato vi è un ribassamento. Per le spese di ripristino si calcola circa 800€, mentre per la sanatoria per la minor altezza si considera ricompresa nella sanatoria dell'appartamento predisponendo quindi una unica pratica.

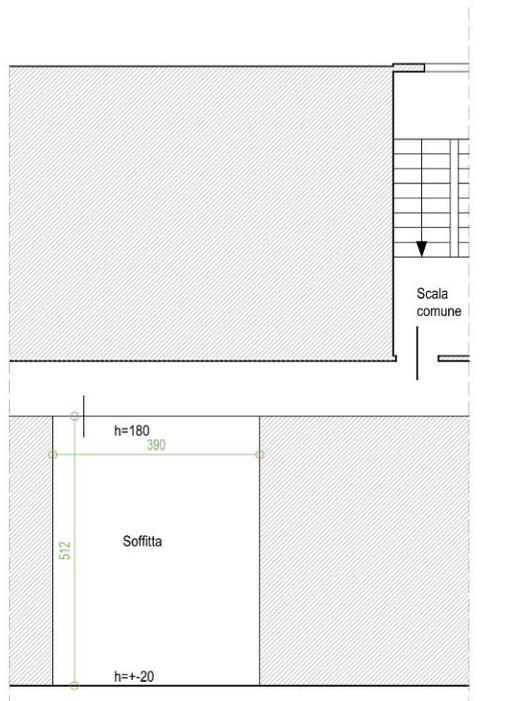


Rilievo del 14/07/2023

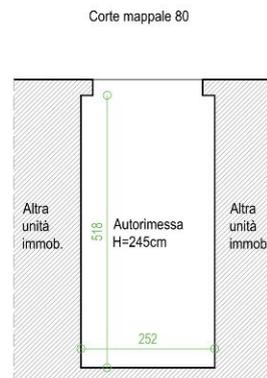
Piano Terzo - H=300cm



Soffitta piano quinto

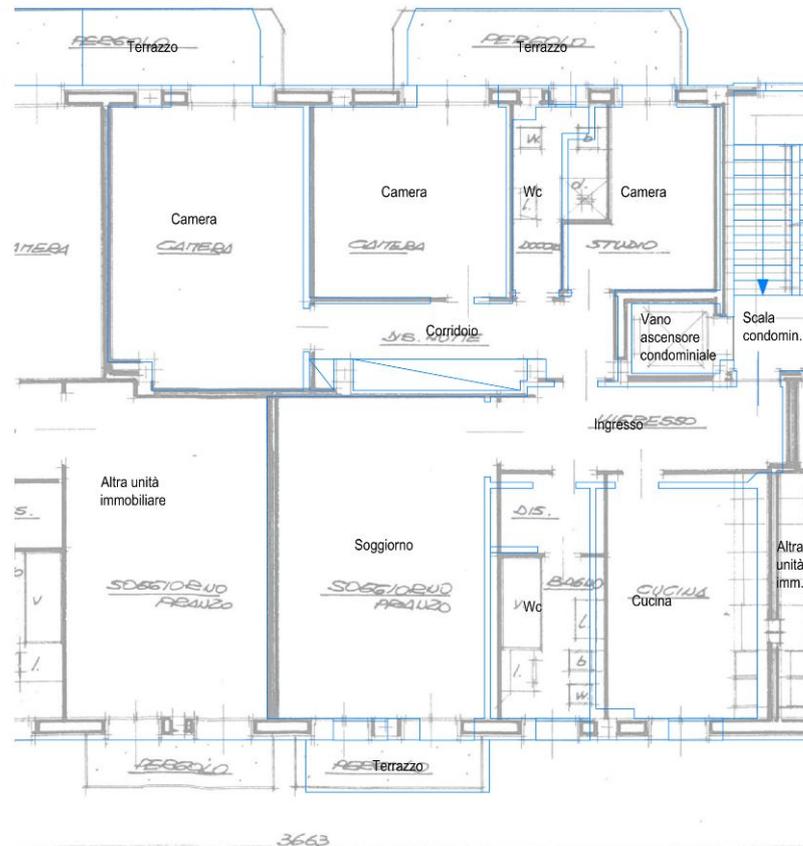


Autorimessa piano terra

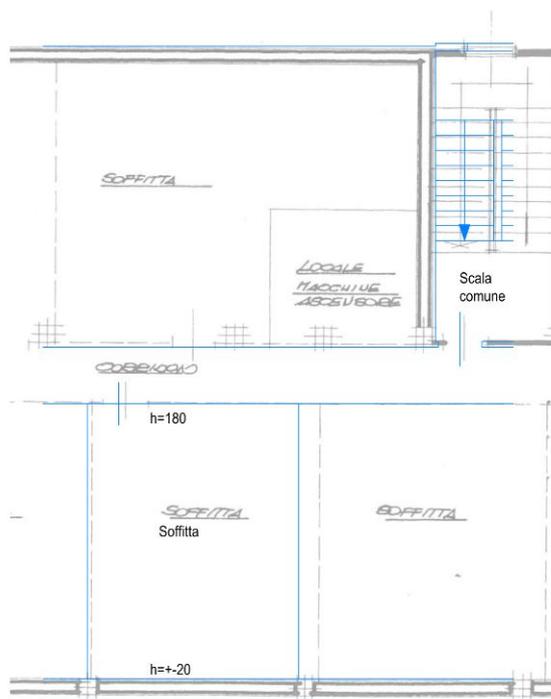


Sovrapposizione

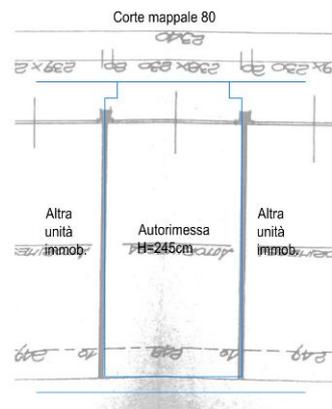
Piano Terzo - H=300cm



Soffitta piano quinto



Autorimessa piano terra



QUESITO N.7

Stato di possesso e occupazione

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato da terzi senza alcun titolo. È stata fatta istanza all'Agenzia delle Entrate con riscontro in data 08/06/2023 sull'inesistenza di contratti di locazione o comodato d'uso registrati. Risulta pertanto necessario calcolare l'indennità di occupazione, partendo dalla stima del potenziale canone di affitto di mercato.

Da una ricerca delle offerte commerciali in rete per il calcolo di un potenziale affitto si rileva che in genere viene richiesto un valore tra i 4,2 ai 5,8€/mq mensili. La congruità di un eventuale canone di affitto è stabilita dall'art. 2923 CC.. Partendo dal presupposto che, in caso di un affitto opponibile alla procedura, si considera congruo un canone che non sia inferiore di 1/3 al normale canone di affitto, considerata la precarietà dell'occupazione temporanea, quest'ultima dovrà avere una svalutazione superiore ad 1/3. Si ritiene pertanto che una riduzione del 40% sia idonea (pertanto il 60% del normale canone di affitto)

Calcolo Affitto					
dati OMI		abitazioni economiche		valore E/mq x mese	
		normale stato conservativo	min	max	
			€ 4,20	€ 5,80	
Visto lo stato conservativo, si considera il valore medio					
Appartamento	sup.	mesi	valore a mq	Stima potenziale affitto	Decurt. 1/3
	127	12	€ 5,00	€ 7.620,00	€ 5.080,00
			mensile	annuo	
			€ 423,33	€ 5.080,00	
			€ 381,00	€ 4.572,00	
			Canone affitto congruo		
			Indennità occupazione		

QUESITO N.8

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Procedure esecutive:

Esecuzione imm.re 97/2023 (originante la presente procedura espropriativa)

Procedimenti giudiziari: ---

Sequestri penali: ---

Pertinenze: ---

Usufrutto, uso, abitazione: ---

Assegnazione casa coniugale: ---

Servitù: ---

Convenzioni edilizie: Convenzione del 12/11/1971 rep. 1947 notaio Boschetti Gian Paolo, Atto obbligazione del 04/05/1972 rep. 3920 notaio Boschetti Giuseppe

Vincoli storico-artistici: ---

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: ---

Prelazione agraria: ---

Regolamenti condominiali: Si

Altri vincoli o oneri: ---

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: ---

- **ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2005** - Registro Particolare 2729 Registro Generale 11928 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 102755 del 26/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VICENZA(VI)
- **TRASCRIZIONE del 17/03/2023** - Registro Particolare 4148 Registro Generale 5916 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 220 del 06/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Le spese di gestione, spese straordinarie e spese condominiali vengono trattate in risposta al quesito 11.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ---

SEZIONE A:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Sanatoria e rimessa in pristino (quesito 6), aggiornamento catastale, spese condominiali art.63 CC

SEZIONE B:

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- **ISCRIZIONE CONTRO del 17/05/2005** - Registro Particolare 2729 Registro Generale 11928 Pubblico ufficiale DIANESE PAOLO Repertorio 102755 del 26/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in VICENZA(VI)
- **TRASCRIZIONE del 17/03/2023** - Registro Particolare 4148 Registro Generale 5916 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 220 del 06/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO N.9

Verificare se i beni ricadano su suolo demaniale

Non risulta che attualmente i cespiti in oggetto ricadano su suolo demaniale;

QUESITO N.10

Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non risulta che i cespiti in oggetto siano gravati da censo, livello o uso civico. Si rileva la convenzione con i confinanti del 12/11/1971 rep. 1947 notaio Gian Paolo Boschetti e l'atto di obbligazione per gli accessori del 04/05/1972 rep. 3920 del notaio Giuseppe Boschetti (allegato nei titoli edilizi)

QUESITO N.11

Spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso.

L'immobile oggetto della presente fa parte del "Condominio Verona 32" e vi è un amministratore condominiale. L'appartamento ha impianto elettrico autonomo, mentre il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono condominiali (nell'ultimo bilancio in riferimento all'appartamento in questione vi sono circa 2.500€ di riscaldamento 1.900€ di acqua calda e fredda oltre alle spese ordinarie, si riferisce il dato per dare un ordine di grandezza anche se rimane un dato soggettivo)

1. Spese di gestione relativamente alle parti comuni: circa 1.100€/anno
2. Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
3. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: €



	Soggetto	Compar. E	Compar. F	Compar. A
descrizione	appartamento	appartamento	unità affiancata	unità affiancata
compravendite	15/07/03	25/07/22	24/05/22	14/01/22
	notaio Giuseppe Muraro rep. 32435	notaio Tiziana Zanon rep. 1631	notaio Tommaso De Negri rep. 17726	notaio Domanico Pulejo rep. 66695
destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
localizzazione	Viale Verona 32	Viale Verona 32	Viale Verona 32	Viale Crispi 81
tipologia imm.re	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento
tipologia edilizia	condominio	condominio	condominio	condominio
epoca costruttiva (ristr)	1977	1977	1977	1967
manutenzione	insufficiente	insufficiente	sufficiente	insufficiente
classe energetica		G	C	G
superf. comm.le escluso box (mq)	142,95	109,63	121,13	96,65

Analisi del segmento di mercato (indici e rapporti mercantili)

Calcolo del saggio di variazione annuale dei prezzi:

si è calcolato il saggio di svalutazione (o rivalutazione) sulla base dei dati statistici medi rilevati dalla banca dati del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza relativi al periodo più recente (pubblicazioni del 2022 e del 2023) per il comune dove sono siti gli immobili per l'aggiornamento dei prezzi alla data della valutazione

Rapporti mercantili ed indici utilizzati nella valutazione:

Le superfici vengono calcolate al lordo dei muri (SEL) per ciascun immobile, tenendo conto dei vani principali (dati rilevati da planimetria e visura catastale), accessori diretti ed indiretti, portici, balconi e terrazzi e corti esclusive (dati rilevati da planimetria catastale). Si sono utilizzati per il calcolo i rapporti mercantili (coefficienti di riduzione) del Borsino Imm.re della CCIAA di Vicenza sotto riportati. La valutazione richiede la verifica dell'esistenza di fattori che possono influire sul valore dell'immobile quali:

- la presenza o meno di servizi igienici aggiuntivi (stimando le spese di realizzo di tali servizi),
- dello stato di manutenzione/conservazione degli immobili in base alla loro epoca costruttiva rilevata all'interno degli atti notarili (titoli edilizi, agibilità); nel caso specifico si nota che tutti gli immobili hanno epoche di costruzione vicine tra loro, senza che vi siano stati indicati interventi sostanziali;
- la presenza di caratteristiche qualitative che distinguono gli immobili l'uno dall'altro (posizione, contesto ecc.). Nel caso in questione non si è resa necessaria tale valutazione.



Rapporti mercantili	valore	fonti/note
saggio annuo di svalutazione del prezzo	8,63%	camera commercio
Rapporti mercantili		camera commercio
1 – Vani abitabili	100,00%	
2 – Verande, accessori interrati e soffitte collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	66,00%	
3 – Portici, logge, balconi coperti, accessori interrati e soffitte NON collegati direttamente all'unità princ. Hmin 2,20 o 1,70 se in andamento	50,00%	
4 – Rapporto mercantile balconi e terrazze (fino al 25% sup.)	33,00%	
5 Corte esclusiva	10,00%	Viene tenuto il valore del 10% per tutti per avere un parametro univoco tra gli immobili
Costo realizzazione bagno	€ 10.000,00	Valori medi
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 14.000,00	Stima
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 0,00	Dato non rinvenuto
Prezzo medio di un box auto	€ 16.250,00	media CCIAA
Prezzo medio di un posto auto scoperto	€ 5.000,00	a corpo

Valore di mercato Attribuito

Nella seguente tabella vengono rappresentati i dati dei comparabili e del bene oggetto di stima.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristiche	Contratto			Soggetto
	Compar. E	Compar. F	Compar. A	
Prezzo totale €	€ 86.000,00	€ 105.000,00	€ 65.000,00	
Data (mesi)	25/07/22	24/05/22	14/01/22	09/10/23
1 Superficie principale (mq) SEL	99	107	91	127
2 accessori diretti (mq)	0	0	0	0
3 accessori indiretti (mq)	14	21	8	22
4 Balconi e terrazze	11	11	5	15
5 Corte esclusiva	0	0	0	0
Bagni	1	1	1	1
Posizione	0	0	0	0
Contesto	0	0	0	0
Stato di manut.	0	1	0	0
Box per auto (numero)	1	1	0	1
Posto auto	0	0	0	0
sup. commerciale escluso box	109,63	121,13	96,65	142,95

Elaborando i dati reperiti secondo le procedure MCA si calcola pertanto un **valore di mercato del lotto lotto pari a 119.361,79€.**



Deprezamenti di stima		
Valore mercato	senza gravami	€ 119.361,79
cessioni diritti edificatori		€ 0,00
limitazioni d'uso del bene	usufrutto	€ 0,00
	quota frazionaria proprietà	€ 0,00
	abitazione coniuge	€ 0,00
	altro	€ 0,00
Sistemazione irregolarità	catastale	-€ 700,00
	urbanistica	-€ 5.300,00
spese condominiali		€ 0,00
		€ 0,00
		€ 0,00
totale		€ 113.361,79

Valore in caso di vendita forzata

Estratto dal quesito: *“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice dell’esecuzione un prezzo 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, si osserva all’attenzione dell’esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- *nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;*
- *nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- *nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.”*Tutto ciò considerato si propone al Giudice un abbattimento forfetario del 15%



	mercato	vendita forzata
valori	€ 113.361,79	€ 113.361,79
abbattimento forfetario 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su valori catastali, assenza di garanzia per vizi occulti, altri oneri e pesi		-€ 17.004,27
mancati redditi tra data aggiudicazione e disponibilità del bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
Svalutazione prezzi tra data stima e disponibilità bene (voce compresa abbattimento forfetario)		€ 0,00
deterioramento per scarsa manutenzione fra data stima e disponibilità (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese pulizia e trasloco locali abbandonati (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Spese legali di sfratto (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
Differenze calcolo imposta registro (voce compresa nell'abbattimento forfetario)		€ 0,00
totale		€ 96.357,52
ribasso valore		€ 17.004,27
ribasso in %		15,00%

Pertanto il valore del bene in caso di vendita forzata è di 96.357,52€ arrotondato a **96.000,00€**.

Confronto con trasferimenti pregressi:

L'immobile risulta essere stato oggetto di compravendita il 15/07/2003 al prezzo dichiarato di 90.000,00€.

Rapporto rispetto i Dati delle Aggiudicazioni

In riferimento ai dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale Spa, relativamente ai beni in Thiene, si nota quanto segue:

- **aggiudicazioni:** Si riscontra un totale di 725 aggiudicazioni su 725 aste, pertanto una media del 100%
- **esperimenti:** I beni vengono aggiudicati dopo una media di 3 esperimenti di vendita
- **Valori:** I prezzi di aggiudicazione sono in ribasso del -37,72% rispetto il valore di perizia (pertanto non il valore di stima ma il valore deprezzato del 15%)

Tutto ciò premesso, vista l'eterogeneità dei dati forniti, non si ritiene opportuno e corretto indicare dei valori medi.

Giudizio di vendibilità:

In zona vi è un buon mercato di beni appartenenti al segmento al quale appartiene il bene in oggetto; si ritiene che l'appetibilità sia buona.

Finanziamenti:

L'aggiudicatario dovrà tenere conto del prezzo di aggiudicazione, sommato alle imposte calcolate dal



Delegato alla vendita, agli oneri a carico dell'acquirente, alla metà dell'onorario del Delegato in merito al trasferimento del bene, agli onorari del notaio per la stipula di eventuale mutuo ed iscrizione in conservatoria dei Registri Immobiliari.

QUESITO N.13

Valutazione della quota.

I debitori hanno acquisito l'intera proprietà dei beni oggetto di procedura.

Giudizio: il bene non si presta ad essere comodamente diviso.

Separazione quota: ---

Divisione totale: ---

Valore quota: ---

QUESITO N.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della CCIAA e precisare il regime patrimoniale di matrimonio.

XXX:

Risultava residente a Vicenza in via Antinori 4 dal 02/04/2002 al 20/10/2004, in via del Carso 39/c dal 21/10/2004 al 04/07/2005 in via G.E. di Velo 32 dal 05/07/2005 al 29/11/2005 in viale Verona 32 i 5 dal 30/11/2005 al 18/02/2019. Dal certificato di residenza AIRE risulta dal 26/03/2019 residente a Londra in Polecroft Lane cap SE6 4EF.

Il soggetto risulta aver contratto matrimonio il 14/02/1988 con xxx nel comune di Garango Burkina Faso.

XXX:

Risultava residente a Vicenza in via Antinori 4 dal 02/04/2002 al 20/10/2004, in via del Carso 39/c dal 21/10/2004 al 04/07/2005 in via G.E. di Velo 32 dal 05/07/2005 al 29/11/2005 in viale Verona 32 i 5 dal 30/11/2005 al 18/02/2019. Da tale data risulta cancellata per irreperibilità anagrafica.

Il soggetto risulta aver contratto matrimonio il 14/02/1988 con xxx nel comune di Garango Burkina Faso.

XXX:

Risultava residente a Vicenza in via L. Boccherini 23 dal 24/05/2004 al 28/05/2006, dal 29/05/2006 al 05/04/2021 in viale Verona 32 i 5. Da tale data risulta cancellata per emigrazione all'estero (Londra).

Il soggetto risulta aver contratto matrimonio il 27/12/1997 con xxx nel comune di Boussouma Burkina Faso.

XXX:

Risultava residente a Vicenza in via L. Boccherini 23 dal 24/05/2004 al 28/05/2006, dal 29/05/2006 al 05/04/2021 in viale Verona 32 i 5. Da tale data risulta cancellato per emigrazione all'estero (Londra).

Il soggetto risulta aver contratto matrimonio il 27/12/1997 con xxx nel comune di Boussouma Burkina Faso.

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: nessuna



Montecchio Maggiore, li 25/10/2023

l'esperto geom. Marco Pagani

