



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 225/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO UNICO



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **16/01/2025**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Luigi Luzzatti n. 14 int. 4
Dati Catastali: C.F. foglio 45, p.IIa 470, sub. 19 (A/3)
C.F. foglio 45, p.IIa 470, sub. 6 (C/6)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Anna Parise** - Via A. Maganza 62/A – Montecchio Precalcino (VI)

Mail: geomannaparise@gmail.com – cell: 338/6531684

Qualifica REV certificato n° REV-IT/CNGeGL/2023/13

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto, 63 Vicenza

Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **225/2024**, promossa da: ----- contro -----

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/01/2025

Esperto stimatore: Geom. Anna Parise

Diritto pignorato (pag. 7): piena proprietà per la quota di 1/1 per appartamento con autorimessa in Vicenza

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): Unità a destinazione abitativa al piano secondo in contesto condominiale, con autorimessa al piano terra, in Vicenza.

Ubicazione (pag. 7): Comune di Vicenza, via Luigi Luzzatti n. 14 int. 4

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14):

C.F. – Comune di Vicenza, foglio 45, particella 470, sub. 19 – cat. A/3 di cl. 6 – vani 5 – s.c. mq. 99 – r.c. 464,81 euro

C.F. – Comune di Vicenza, foglio 45, particella 470, sub. 6 – cat. C/6 di cl. 6 – mq. 14 – s.c. mq. 14 – r.c. 67,97 euro

Metri quadri (pag. 8): SEL locali di abitazione 107,78 m² circa, terrazzi 17,81 m² circa, autorimessa 15,82 m² circa – superficie commerciale totale 122,62 mq. circa

Stato di manutenzione (pag. 8): Sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16): Nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 29): vi sono difformità edilizie e catastali; i costi necessari alla loro regolarizzazione sono stati stimati in euro 7.600,00 indicativi oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): 137.800,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): comparabile A: 05/08/2024, 110.000 €; comparabile B: 07/06/2024, 132.000 €; comparabile C: 15/05/2024, 137.500 €; comparabile D: 19/04/2024, 110.000 €; comparabile E: 24/01/2024, 85.000 €; comparabile F: 23/01/2024, 100.000 €.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): 110.000,00 €

Valore debito: € 190.793,08 pari al credito vantato per capitale residuo e rate arretrate alla data del 21/05/2020 e per le competenze di precetto, oltre agli interessi sino al saldo al tasso contrattualmente pattuito, le spese tutte sostenute oltre a quelle di notificazione dell'atto di precetto e successive occorrenze, contributo suppletivo del 4% e – se dovuta – IVA del 22% sulle voci imponibili e quant'altro dovuto, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 13): Al momento del sopralluogo – abitazione occupata da soggetti terzi

Titolo di occupazione (pag. 13): contratto di locazione

Oneri (pag. 24): si rimanda ai paragrafi 8), 10), 11).

APE (pag. 13): gli immobili sono provvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Classe Energetica E.

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (pag. 31): Presenza di difformità edilizie e catastali.

Lotti (pag. 30): UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore (pag. 23): vedi capitolo 7.4)

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	7
3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.2 Formazione dei lotti.....	7
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5 Certificazione energetica.....	13
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	13
4.1 Possesso	13
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5. ASPETTI CATASTALI	14
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2 Intestatari catastali storici.....	16
5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto	16
5.4 Giudizio di conformità catastale	16
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	18
7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	18
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	18
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	20
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	22
7.4 Perimetro del "mandato"	23
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	24
8.1 Oneri e vincoli	24
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 11/12/2024).....	24
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	25
9. SUOLO DEMANIALE	25
10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.....	25

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	25
11.2 Procedimenti in corso	26
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	26
12.1 Metodo di valutazione.....	26
12.2 Stima del valore di mercato	26
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.4 Giudizio di vendibilità'	30
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	30
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato	30
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore	30
15. LOTTI.....	30
16. OSSERVAZIONI FINALI	31
17. ELENCO ALLEGATI.....	31

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Sonia Pantano del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Anna Parise ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 27/07/2024, prestando giuramento in data 31/07/2024.

Per la redazione della presente perizia sono stati/te eseguiti/te i/le seguenti, indispensabili, accertamenti peritali/attività:

- in data 10/08/2024 verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie, dell'elaborato planimetrico;
- in data 10/08/2024 effettuata puntuale richiesta presso il Comune di Vicenza per opportuni/e certificati/informazioni anagrafiche per la parte Esecutata interessata dalla presente procedura;
- in data 10/08/2024 inviata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato d'uso per gli immobili oggetto di pignoramento;
- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando in data 25/09/2024, in PCT, la relativa check list;
- in data 03/09/2024 richiesto accesso atti attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza;
- in data 04/09/2024 richiesto CDU attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza;
- in data 13/09/2024 eseguito sopralluogo di concerto con il custode;
Nell'occasione del sopralluogo, è stato verificato lo stato dei luoghi, è stato eseguito un rilievo planimetrico così come un rilievo fotografico;
- in data 27/09/2024 ricevuta mail con CDU dal Comune di Vicenza;
- in data 07/10/2024 ricevuta mail con documentazione conservata all'interno degli archivi del Comune di Vicenza;
- in data 08/11/2024 è stata richiesta copia dell'Atto attraverso i quali la parte Debitrice ha acquisito la proprietà del bene oggetto di Esecuzione, ottenuto in data 26/11/2024;
- In data 27/11/2024 effettuato colloquio con UTC del Comune di Vicenza per discutere delle difformità rilevate sull'immobile pignorato;
- In data 03/12/2024 ricerca atti di compravendita di beni immobili comparabili ai fini della valutazione del bene oggetto di esecuzione;
- In data 21/08/2024 - 11/12/2024 controllo telematico, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.

A completare stesura del rapporto di valutazione finale.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto reale pignorato e identificazione catastale dei beni nell'atto di pignoramento:

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano catastalmente identificati con:

Catasto fabbricati nel Comune di Vicenza (VI) – Foglio 45 mapp. 470 sub. 19, cat. A/3, cl. 6, 5 vani, piano 2, via Luigi Luzzatti, R.C. 464,81; Foglio 45 mapp. 470 sub. 6, cat. C/6, cl. 6, mq 14, piano T, via Luigi Luzzatti, R.C. 67,97; comprese la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a:

- ----- – nato a ----- il ----- – C.F. ----- – proprietà in comunione legale con -----
- ----- – nata a ----- il ----- – ----- – proprietà in comunione legale con -----

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura;
- visto il contesto in cui quanto oggetto della presente procedura risulta collocato;
- viste le caratteristiche del mercato locale;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati debbano essere venduti in **LOTTO UNICO**.

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini appartamento (particella 470 sub. 19) : **N-E** lato libero, **S-E** in aderenza sub. 29-20, **S-O** lato libero, **N-O** lato libero, salvi i più precisi.

Confini autorimessa (particella 470 sub. 6) : **N-E** lato libero verso sub. 28 b.c.n.c., **S-E** in aderenza sub. 28-30, **S-O** in aderenza sub. 4, **N-O** in aderenza sub. 5, salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile a destinazione abitativa è situato in Comune di Vicenza, in via Luigi Luzzatti n. 14 int. 4, al piano secondo, presso il complesso condominiale denominato "Condominio Pasubio". La zona in

cui è ricompreso l'immobile in oggetto è situata nella primissima periferia del centro di Vicenza, dove si trovano tutti i principali servizi quali ufficio postale, supermercati, negozi, bar, servizi pubblici, ecc.

L'accesso all'immobile, in contesto condominiale, avviene dalla via pubblica attraverso un'area esterna identificata alla particella 470 sub. 28 – bene comune non censibile, corte comune ai subalterni: dal sub.1 al sub. 6, dal sub. 16 al sub. 27, e al sub 30. Al piano secondo si giunge tramite vano scala comune censito al sub. 29, bene comune non censibile – scala comune ai subalterni: dal sub. 16 al sub. 27.

Per giungere alle autorimesse si utilizza ugualmente l'area esterna identificata al sub. 28.

Come riportato nell'atto di acquisto, *“alle unità suddette spetta la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile. Non rientrano nelle parti comuni i locali deposito sottotetto distinti con il m.n. 470 subalterni 25, 26 e 27, stesso Comune e Foglio”*.

Per quanto riguarda le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari in oggetto:

- **l'ABITAZIONE**, si sviluppa:

al piano secondo, accesso da vano scale comune, ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno finestrato, due terrazzi.

- Superficie (SEL) per ABITAZIONE con accessori di circa mq. 125,59 INDICATIVI;
- Superficie netta per ABITAZIONE di circa mq. 88,31 INDICATIVI;
- Superficie netta per BALCONI di circa mq. 16,00 INDICATIVI;
- Altezza per ABITAZIONE di circa mt. 2,97/2,98 INDICATIVI;

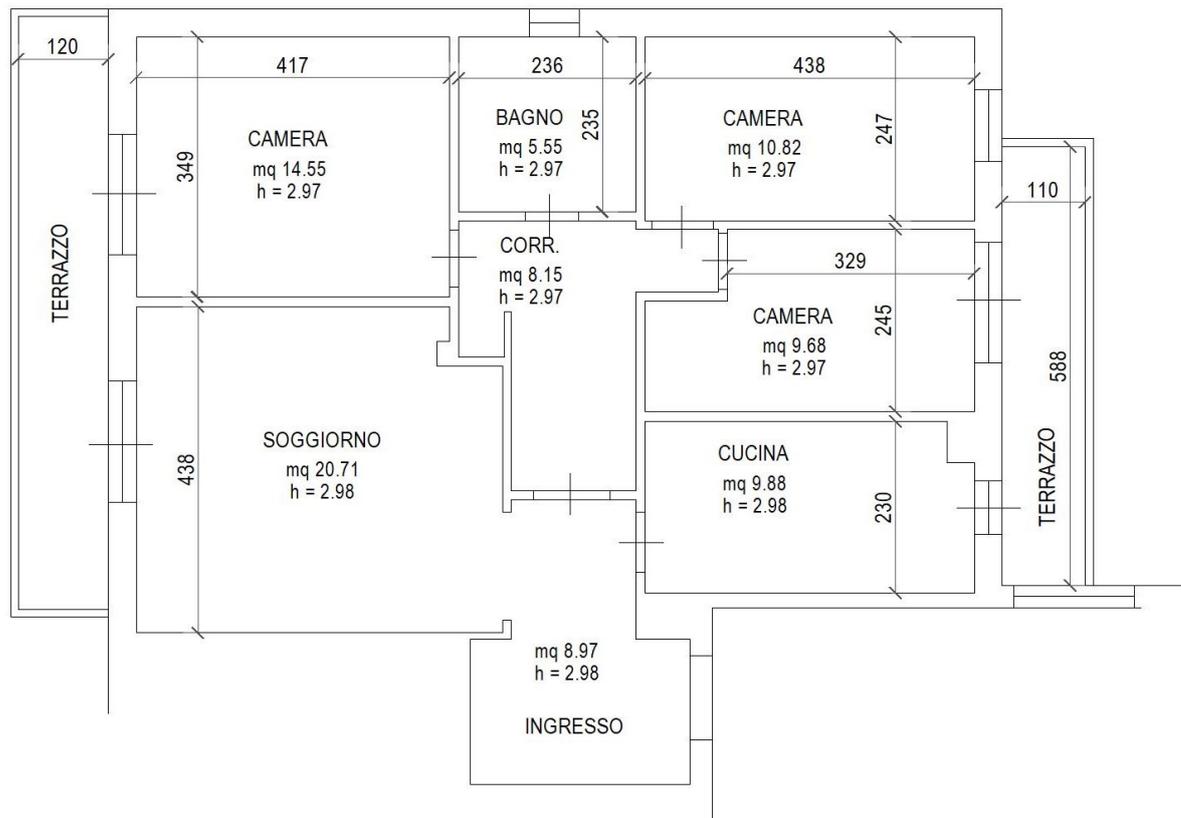
L'appartamento ha pareti interne e strutture portanti apparentemente in buono stato, superfici verticali e orizzontali sono intonacate e tinteggiate. La pavimentazione dell'ingresso, del soggiorno e del corridoio è del tipo alla palladiana, di colore scuro. Il bagno ha pavimento in piastrelle di ceramica/gres ed è rivestito in piastrelle di ceramica; risulta dotato dei normali accessori quali water, bidet, lavabo, doccia. Nelle camere la pavimentazione è in piastrelle di ceramica/gres.

I serramenti interni sono in legno, con vetrocamera e chiusura con tapparelle; le porte interne sono in legno.

Sono presenti due terrazze con pavimentazione in piastrelle di ceramica/gres.

Le condizioni manutentive di quanto sopra illustrato, risultano complessivamente sufficienti.

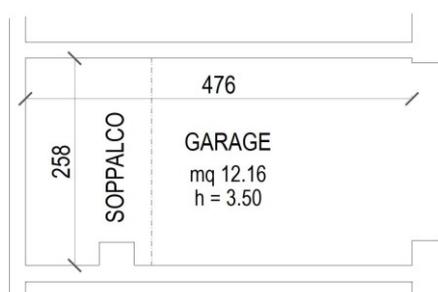
A completamento delle caratteristiche, la porzione a destinazione abitativa risulta dotata di impianto elettrico, idrico, fognatura, impianto telefonico, TV, centrale termica autonoma in cucina con riscaldamento a termosifoni. In seguito al sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute durante l'accesso agli atti, al sottoscritto esperto non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti e si ritiene che gli stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale risulta indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato; tale verifica sarà a cura dell'aggiudicatario. Gli impianti, per quanto possibile verificare, al momento del sopralluogo erano attivi e funzionanti. Con riguardo all'impianto di riscaldamento, il libretto di impianto è presente ed, è già presente anche l'Attestato di Prestazione Energetica, valido fino al 28/05/2029.

Planimetria appartamento

• **l'AUTORIMESSA**, si sviluppa al piano terra, con accesso dalla corte comune censita al sub. 28; non è collegato direttamente all'unità abitativa ma accede internamente attraversando il sub. 28 e poi tramite il sub. 29 (vano scale comune).

- Superficie (SEL) per AUTORIMESSA di circa mq. 15,82 mq. INDICATIVI;
- Superficie netta per AUTORIMESSA di circa mq. 12,16 INDICATIVI (stato rilevato);
- Altezza per AUTORIMESSA di circa mt. 3,50 INDICATIVI;

Ha pareti interne e strutture portanti apparentemente in stato sufficiente. La pavimentazione è in cemento liscio. Il portone d'ingresso è in metallo e non è automatizzato; il locale è dotato di impianto elettrico. L'autorimessa è di piccole dimensioni; attualmente non è utilizzata come garage ma come deposito; all'interno c'è un piccolo soppalco realizzato con travi e tavolato in legno, non autorizzato.

Planimetria autorimessa

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Estratto mappa catastale.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



CONDOMINIO LATO SUD-OVEST



CONDOMINIO LATO NORD-OVEST



VANO SCALE COMUNE



INGRESSO



CUCINA



SOGGIORNO



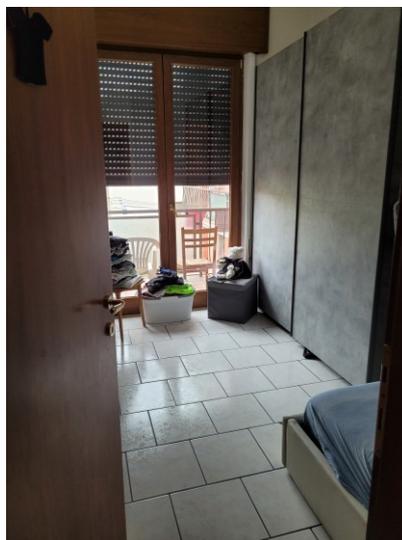
CAMERA



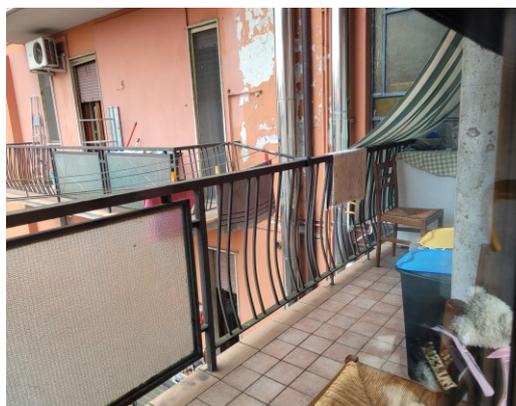
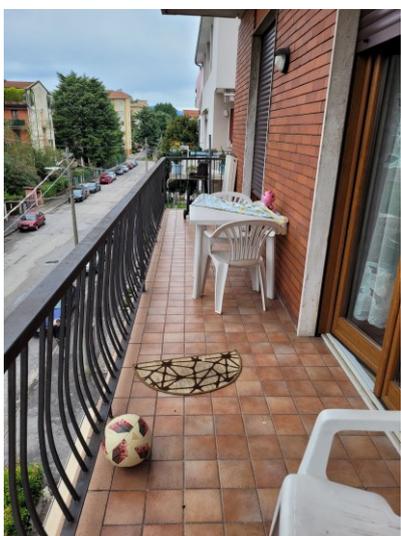
CAMERA



BAGNO



CAMERA



TERRAZZA NORD-OVEST



AUTORIMESSA

TERRAZZA NORD-EST



AUTORIMESSA

3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguiti e dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo è stato verificato che quanto oggetto di procedura risultava dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); dal documento in questione risulta che l'unità abitativa oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, risulta in **Classe Energetica E**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano occupati da soggetti terzi.

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

Secondo quanto riferito dall'Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di locazione registrato sugli immobili oggetto di pignoramento e intestati alla parte esecutata; il contratto di locazione agevolato è stato stipulato in data 09/06/2021 con l'attuale occupante e registrato il giorno 09/06/2021 presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza in serie 3T al n. 5683, avente durata di 3 anni dal 15/06/2021 al giorno 14/06/2024. Nel contratto è previsto che alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore. Alla data del 09/11/2024 il contratto non risulta prorogato presso l'Agenzia delle Entrate.

Il contratto prevede un canone di locazione pari a 450,00 euro/mese (oltre a 50,00 euro di spese e oneri accessori) corrispondenti a 5.400,00 euro/anno.

Dalle verifiche effettuate dall'esperto, risulta che il valore locativo di mercato risulta essere pari a 575,00 euro/mese arrotondati corrispondenti a 6.900,00 euro/anno arrotondati.

Si valuta il più probabile valore di locazione basandosi sulla relazione di proporzionalità fra il prezzo ed il reddito dell'immobile. Bisogna però distinguere fra capitalizzazione diretta come se l'immobile fosse in grado di produrre un reddito costante all'infinito, e la capitalizzazione finanziaria se come è realmente, duri solo per un numero finito di anni. "La capitalizzazione diretta prevede la somma dei suoi redditi lordi futuri, nei limiti di permanenza delle condizioni, della serie continua dei redditi netti futuri e di determinazione dell'effettivo saggio di capitalizzazione....." (C.Forte 1968 Elementi di Estimo Urbano)

L'entità (r_L), trattandosi di valutazione di elementi immobiliari, dovrà corrispondere al saggio di capitalizzazione dedotto attraverso le più variegate formulazioni sancite dagli standard internazionali di valutazione. Laddove il mercato è vivo, soprattutto attraverso la formula: $r_L = \sum RL / \sum V$

Il Saggio di Capitalizzazione, considerato il periodo di crisi del settore immobiliare, volendo altresì essere il più possibile coerenti con il metodo fiscale, sarà determinato con il procedimento "Mortgage and equity components", ovvero, attraverso i saggi della componente mutuo ed in autofinanziamento e quindi applicando la seguente formula:

$$r_L = LTV * r_m + (1 - LTV) * r_e$$

r_L	saggio di capitalizzazione ricercato	
i_m	saggio di interesse del mutuo	2,55%
n	durata del mutuo	30
6,809,24	saggio capitalizzazione del mutuo	4,810%
r_e	tasso medio lordo di redditività*	5,480%
LTV	% finanziamento del credito	70,00%
(1 - LTV)	% di autofinanziamento pari a	30,00%

$$r_L = 70\% * 4,810\% + (1 - 70\%) * 5,480\% = 5,011\%$$

Il più probabile canone annuo lordo medio ordinario, può essere calcolato in mancanza di comparabili, applicando la formula inversa della capitalizzazione diretta. Si moltiplica il Valore di mercato OMV, calcolato in base agli standard IVS e EVS, per il saggio lordo di capitalizzazione calcolato mediante il "Mortgage and equity components", con la seguente formula:

Canone annuo lordo	=	$RL = V_m \times r_L$
Valore di mercato	=	€ 137.806,89
Saggio di capitalizzazione	=	5,011%
Canone annuo	=	€ 6.905,00
Canone Mensile	=	€ 575,42

Quindi, il canone di locazione non è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato e risulta pertanto congruo.

5. ASPETTI CATASTALI

Quanto oggetto di procedura e pignorato, risulta attualmente identificato catastalmente con:

A) COMUNE DI VICENZA:

Catasto Fabbricati, Vicenza, foglio 45

- particella 470, sub. 19 – cat. A/3 di cl. 6 – vani 5 – s.c. 99 mq – r.c. 464,81 euro
- particella 470, sub. 6 – cat. C/6 di cl. 6 – 14 mq – s.c. 14 mq – r.c. 67,97 euro

il tutto intestato a:

- ----- – nato a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con -----
- ----- – nata a ----- il ----- – C.F. ----- – per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con -----

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- **presso la Sezione CATASTO TERRENI:**

La particella attuale n. 470 del fg. 45 Comune di Vicenza risulta essere fin dall'impianto meccanografico del 31/12/1975 particella 470 del fg. 45 Comune di Vicenza – Ente Urbano – di mq. 1.000.

- **presso la Sezione CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Vicenza – foglio 45 particella 470 sub. 19

- A)** U.I. iniziale identificata in Comune di Vicenza fg. 45 particella 470 sub. 19 – categoria A/3 di cl. 6 – vani 5 – r.c. L. 900.000 – per frazionamento e fusione del 24/01/2000 (n. F00303.1/2000);
- B)** A seguito di variazione nel classamento del 19/09/2001 pratica n. 412657 (n. 8119.1/2001) la stessa risulta censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 470 sub. 19 – categoria A/3 di cl. 6 – vani 5 – r.c. 464,81 euro;
- C)** a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 470 sub. 19 – categoria A/3 di cl. 6 – vani 5 – s.c. 112 mq – r.c. 464,81 euro
- D)** a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni del 23/12/2015 pratica n. VI0183181 (n. 88781.1/2015) la stessa risulta essere censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 470 sub. 19 – categoria A/3 di cl. 6 – vani 5 – s.c. 99 mq – r.c. 464,81 euro
- E)** segue variazione nel classamento del 23/12/2016 pratica n. VI0142429 (n. 50325.1/2016) che mantiene l'U.I. censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 470 sub. 19 – categoria A/3 di cl. 6 – vani 5 – s.c. 99 mq – r.c. 464,81 euro.

Per l'unità sita in Vicenza – foglio 45 particella 470 sub. 6

- A)** Fin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, U.I. iniziale identificata in Comune di Vicenza sez. G fg. 3 particella 470 sub. 7 – categoria C/6 di cl. 6 – mq 14 – r.c. L. 238, euro 0,12;
- B)** A seguito di variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario, la stessa risulta censita in Comune di Vicenza sez. G fg. 3 particella 470 sub. 7 – categoria C/6 di cl. 6 – mq 14 – r.c. 67,97 euro;
- C)** A seguito di variazione per modifica di identificativo del 30/05/2007 pratica VI0242959 (n. 19327.1/2007) la stessa risulta censita in Comune di Vicenza fg. 45 particella 470 sub. 7 – categoria C/6 di cl. 6 – mq 14 – r.c. 67,97 euro;
- D)** a seguito di inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015, la stessa risulta essere censita Comune di Vicenza fg. 45 particella 470 sub. 7 – categoria C/6 di cl. 6 – mq 14 – s.c. mq 14 – r.c. 67,97 euro.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che la porzione di edificio in cui risulta inserita l'U.I. oggetto di procedura, presso la Sezione Catasto Terreni, risulta essere stata edificata sulla particella omonima 470.

5.2 Intestatari catastali storici

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la storia catastale indicando, per i beni pignorati, le variazioni intervenute nel ventennio e, in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione **CATASTO FABBRICATI**

Per l'unità sita in Vicenza – foglio 45 (ex sez. G fg. 3) particella 470 sub. 6-19

A) DAL 25/03/2003 (COMPRAVENDITA)

-, nato a il, C.F.

 -, nata a il, C.F.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto

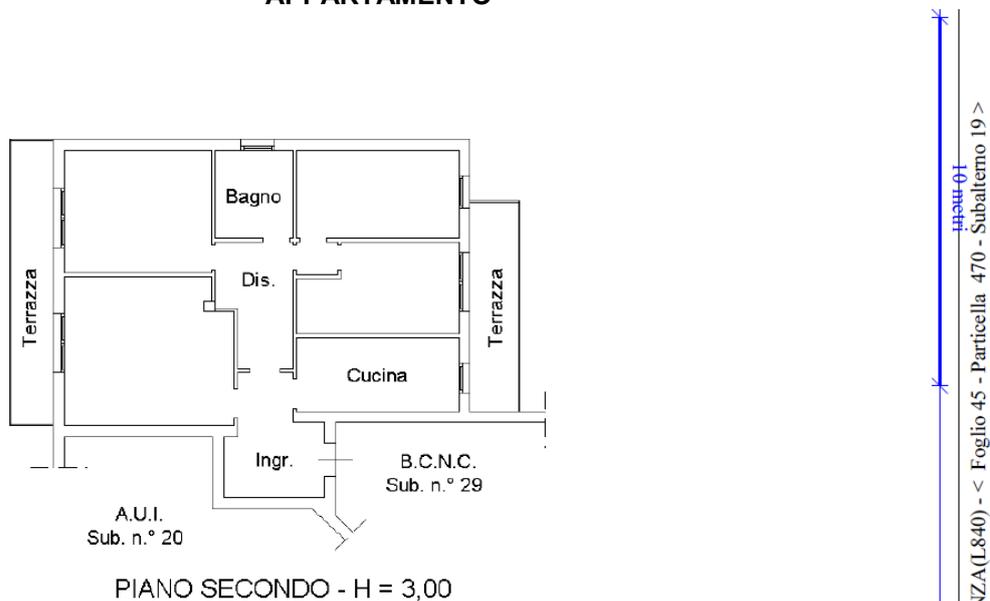
I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto risultano formalmente rispondenti.

5.4 Giudizio di conformità catastale

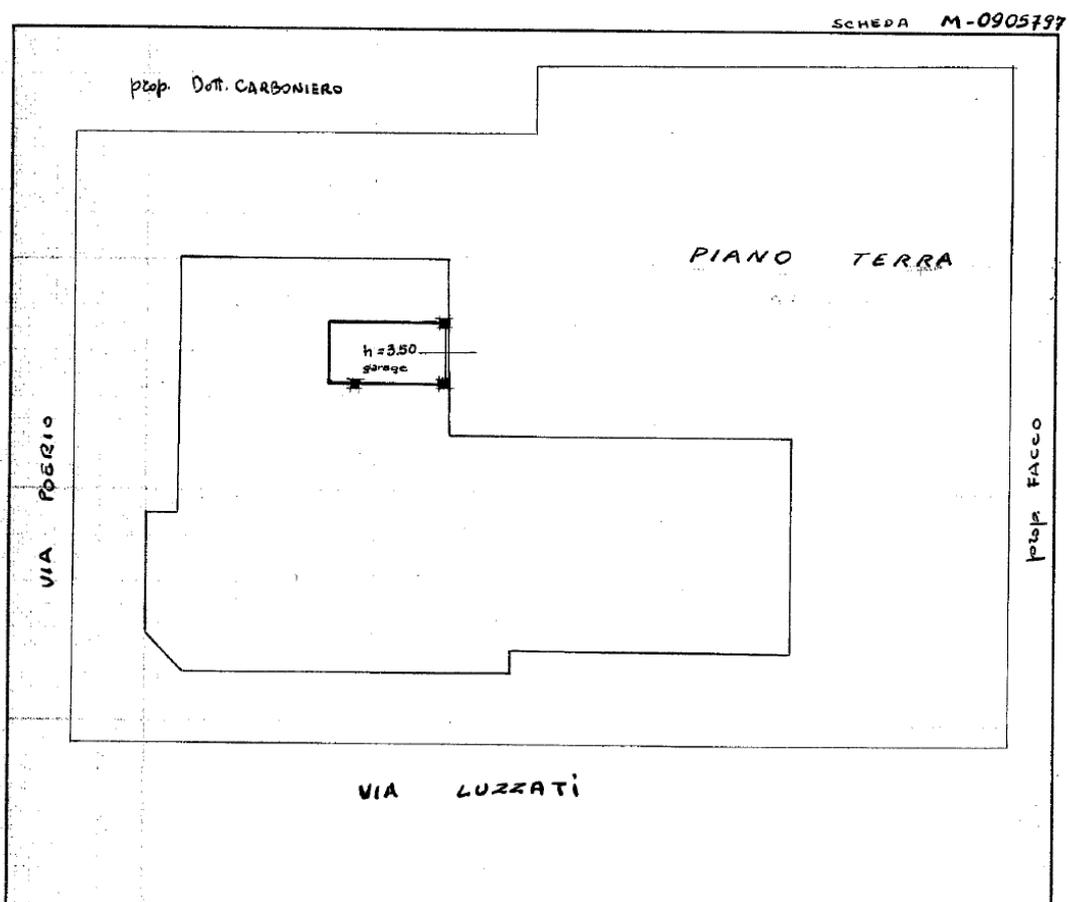
Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale sono state riscontrate alcune difformità che incidono, così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale delle originarie Unità Immobiliari; in particolare per l'unità abitativa si rileva che la planimetria è difforme nel dimensionamento dell'U.I.

In conseguenza di quanto esposto, verrà detratto il costo della variazione catastale, stimato in **euro 600,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni.**

Planimetria catastale dei beni APPARTAMENTO



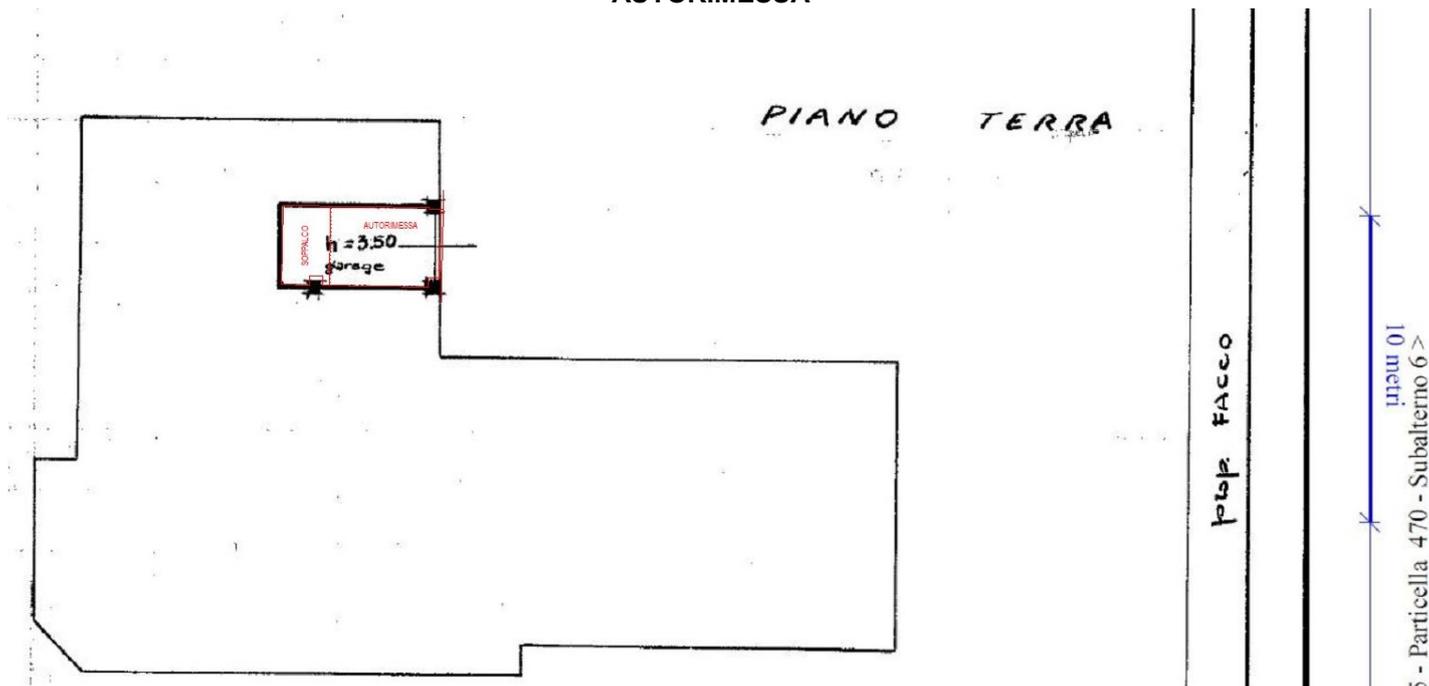
Planimetria catastale dei beni AUTORIMESSA



Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale APPARTAMENTO



**Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale
AUTORIMESSA**



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto Esecutato:

A) Soggetto: ----- (1/2 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con -----) – ----- (1/2 piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con -----)

Titolo: COMPRAVENDITA in data 25/03/2003, n. 168.419/14.015 di rep/racc Notaio Giovanni Barone, trascritta a Vicenza il 07/04/2003 ai n.ri 8824/6029 R.G./R.P.;

Oggetto: PROPRIETA' dell'Unità Immobiliare identificata presso il C.F. in Comune di Vicenza Fg. 45 particella 470 sub. 19, 6.

N.B. devoluzione quota complessiva di 1/1 della piena proprietà.

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Il titolo di acquisto dei beni in favore dei soggetti esegutati copre il ventennio.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Epoca di realizzazione dell'immobile:

A seguito delle ricerche eseguite, vista la richiesta di accesso agli atti inviata agli uffici del Comune di Vicenza, si ritiene che il condominio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento sia stato edificato in epoca anteriore al 1 settembre 1967.

Estremi dei provvedimenti autorizzativi:

A seguito di puntuale richiesta al Comune di Vicenza (Ufficio Tecnico) quest'ultimo ha reperito, presso i propri archivi, le seguenti pratiche:

- Autorizzazione n. 11064 P.G. del 06/11/1963 a costruire un fabbricato per abitazioni e negozi in via Luzzatti – sez. G – fg. 3 – m.n. 35/a-e
- Autorizzazione n. 5249 P.G. del 29/04/1964 ad apportare variante al progetto, di cui all'autorizzazione n. 11064 del 6.11.1963, di costruzione di un fabbricato per abitazioni e negozi in via Luzzatti – sez. G – fg. 3 – m.n. 35/a-e
- nulla osta abitabilità n. 20936 P.G. del 18/01/1965
- SCIA prot. n. 6595 del 21/09/2015 (n. 3032/2015 N.U.T.) per modifica prospettica ed opere interne finalizzate al ricavo di una camera da letto
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 9517 del 26/01/2016

Per ulteriori approfondimenti, l'esperto rinvia alla lettura di tutti gli elaborati allegati alla presente perizia.

Certificato di Destinazione Urbanistica:

E' stato acquisito il documento in questione richiedendolo al Comune di Vicenza, ottenendo il certificato di cui si riportano brevemente i contenuti essenziali:

- il terreno distinto in catasto al foglio 45 con il mappale 470 è classificato dal Piano degli Interventi, vigente e in variante, Elaborato 3 – Zonizzazione, ZTO B – zona residenziale e mista esistente e di completamento B2.

- le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 37 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme di salvaguardia della variante parziale al Piano degli Interventi denominata "Variante parziale 2024" adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 56 del 23.07.2024, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020;

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

Si precisa che nel CDU non sono riportati i vincoli. L'esperto, visionato il SIT (Sistema Informativo Territoriale) del Comune di Vicenza, evidenzia la presenza del Vincolo Sismico, a norma dell'art. 13, ove al comma 12 si riporta:

- a. L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 2.
- b. Le nuove costruzioni e la trasformazione delle costruzioni esistenti sono comunque assoggettate alle normative tecniche vigenti in fase realizzativa.

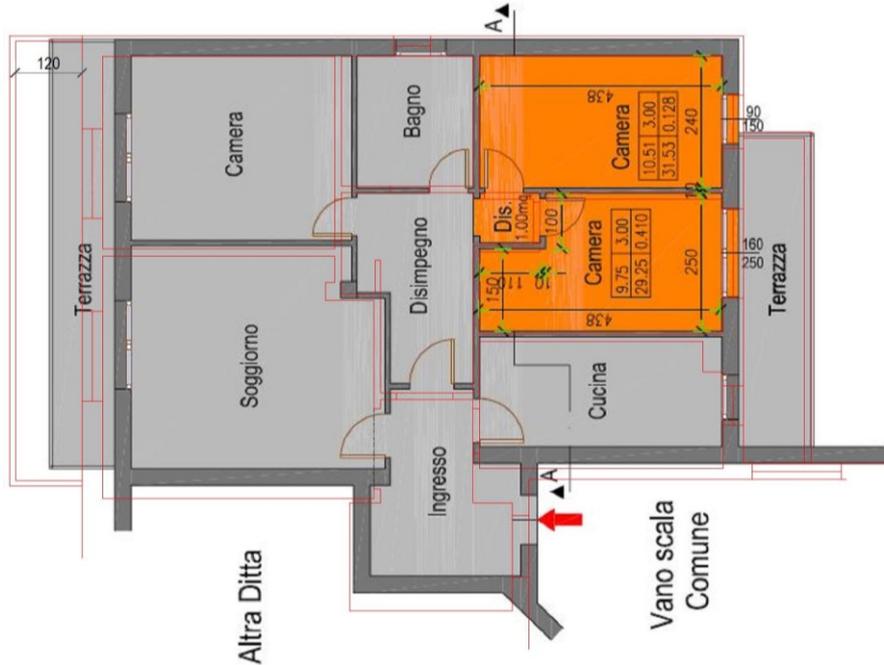
Per maggiori delucidazioni e riferimenti, si rimanda ad una attenta lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica e all'estratto del SIT allegati alla perizia.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

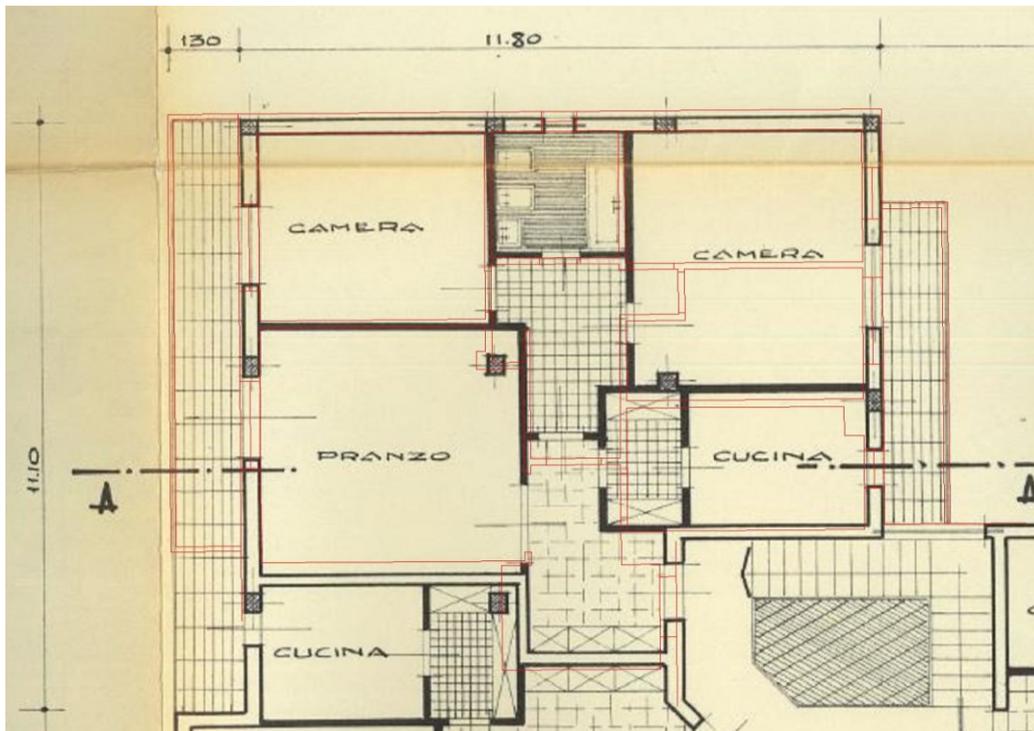
Considerato quanto riportato in risposta al precedente quesito 7.1 si è proceduto alla sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, per la verifica di eventuali difformità.

Comparazione stato rilevato – stato approvato APPARTAMENTO

Sovrapposizione con SCIA 2015

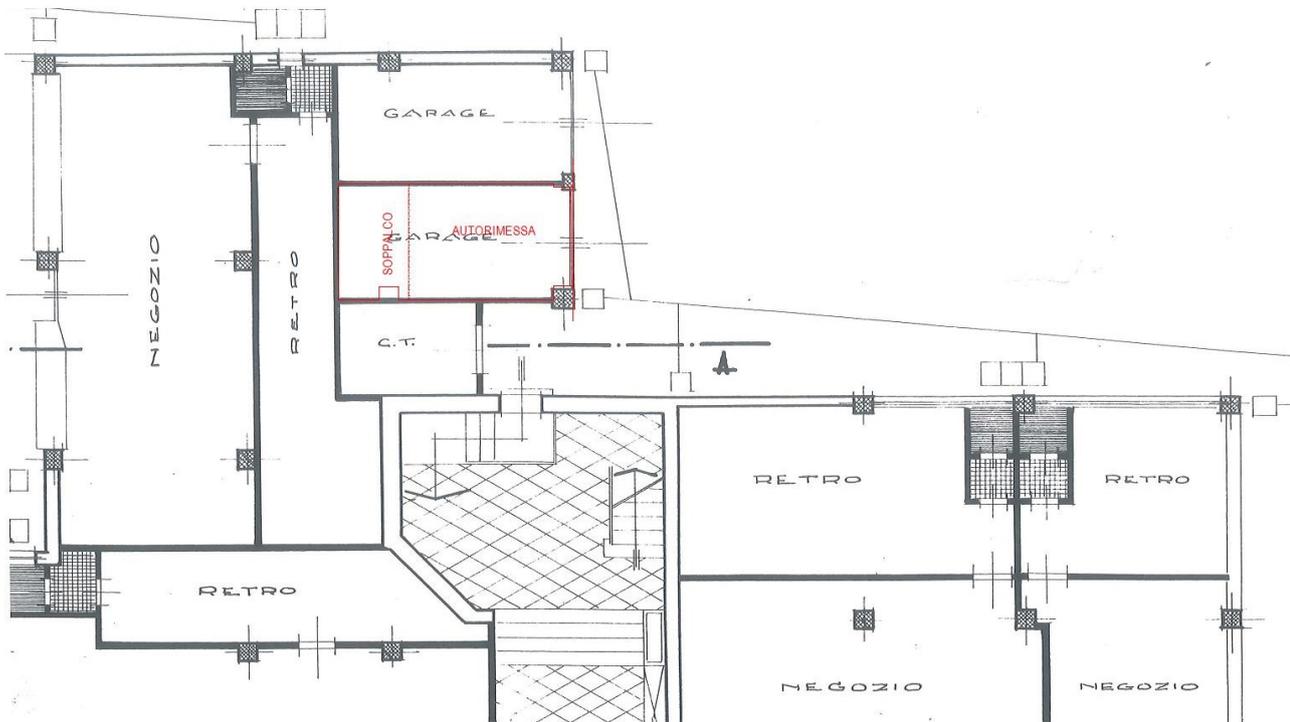


Sovrapposizione con autorizzazione 1964 (variante)



**Comparazione stato rilevato – stato approvato
AUTORIMESSA**

Sovrapposizione con autorizzazione 1964 (variante)



Si procede con la disamina della situazione per ciascun immobile pignorato:

A) APPARTAMENTO:

- le tavole grafiche fornite dall'UTC e utilizzate dall'esperto per il confronto con quanto rilevato, sono pressochè prive di misure sia interne che esterne, per cui l'esperto ritiene che la conseguente analisi dell'immobile debba essere considerata meramente indicativa e non esaustiva; infatti le quotature presenti negli elaborati fanno riferimento solo al perimetro esterno del fabbricato e non ai singoli ambienti interni all'abitazione. A carico dell'aggiudicatario, dovranno essere effettuate tutte le verifiche del caso, al fine di accertare che le difformità rientrano nelle tolleranze costruttive o in alternativa determinare la procedibilità di una eventuale pratica di sanatoria e definirne le eventuali sanzioni.

- secondo quanto rilevato, si evidenzia che l'unità abitativa appare pressochè corrispondente a quanto autorizzato nel 1964 (autorizzazione in variante), ad esclusione delle camere realizzate con la successiva SCIA del 2015. Inoltre, nel progetto del 1964 era prevista una finestra nella camera ad est, che in realtà è stata posizionata in modo diverso, comportando una modifica prospettica mai sanata. Vi sono inoltre alcune discrepanze interne, con particolare riferimento alla zona giorno, alla cucina e alla zona ingresso.

- in merito alla verifica sulla realizzazione delle camere oggetto della SCIA del 2015, vale la pena evidenziare che in tale pratica il dimensionamento dell'appartamento in generale non è congruo con lo stato approvato del 1963. Tuttavia, sentito l'UTC, tale discrepanza non rileva ai fini delle verifiche sull'appartamento nella sua generalità, ma solamente con riguardo alle camere oggetto di SCIA. In

relazione a tale aspetto, si precisa che vi è comunque un piccolo scostamento tra quanto riportato nelle tavole grafiche e le misure rilevate nelle camere oggetto della pratica SCIA.

- con la SCIA non è stata richiesta una nuova agibilità. Sentito l'UTC, è necessario un confronto nel merito, per verificare se vi sia o meno la necessità di una nuova agibilità, dato che gli interventi eseguiti (realizzazione di due camere) hanno comportato una modifica sostanziale degli spazi interni e degli impianti.

- le altezze interne dell'appartamento rientrano nelle tolleranze di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 e sono in ogni caso superiori a mt. 2,70 (autorizzato mt. 3,00 – rilevato mt. 2,97/2,98).

B) AUTORIMESSA:

- con riferimento all'autorimessa, si rileva che la sagoma e le dimensioni corrispondono allo stato autorizzato, salvo una discrepanza relativa ad un pilastro presente a metà dell'autorimessa.

- le altezze rilevate corrispondono allo stato autorizzato.

- si segnala che all'interno dell'autorimessa è stato realizzato un soppalco in legno, non autorizzato; l'autorimessa ed il soppalco sono, al momento del sopralluogo, utilizzati come deposito.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In premessa, si precisa che la Legge n. 105/2024 di conversione del D.L.69/2024 è di recente adozione, per cui vi sono molti dubbi interpretativi sulle modalità applicative anche da parte degli Uffici Tecnici Comunali interpellati. Ulteriori verifiche sulla sanabilità andranno effettuate a carico dell'aggiudicatario al momento della redazione delle pratiche.

Effettuati i colloqui con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, l'Ufficio interpellato ritiene che:

- in merito alle difformità rilevate nell'appartamento, con riferimento ai piccoli scostamenti di murature interne e porte (rif. pratica del 1963 con variante del 1964, e successiva SCIA del 2015 solo per le camere), possono rientrare nell'ambito dei parametri di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, previa verifica a carico dell'aggiudicatario. Per quanto non rientrante nell'art. 34-bis, è possibile la sanatoria, ma potrebbe rendersi necessaria una verifica condominiale, se richiesta dall'UTC.
- in merito alle difformità rilevate nell'autorimessa (rif. pratica del 1963 e variante del 1964), possono rientrare nell'ambito dei parametri di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, previa verifica a carico dell'aggiudicatario o, in alternativa, potranno essere verificati i parametri di superficie per sanare in particolare la superficie di soppalco.
A tal proposito, l'esperto evidenzia che l'autorimessa, per la sua destinazione e le normative vigenti in materia, non permette la presenza di un soppalco in legno, chiaramente infiammabile in caso di incendio, per cui sentito l'UTC se ne indica la rimozione, con costi da ricomprendere nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della definizione del valore base d'asta.
- A titolo cautelativo, visto anche quanto riportato al punto 7.2), con riferimento alle modifiche prospettiche e la necessità di acquisire eventualmente una nuova agibilità,

oltre all'eventuale necessità di sanatoria, l'esperto prevede costi professionali stimati pari a **euro 7.000,00 oltre accessori e spese/sanzioni.**

TOTALE euro 7.000,00 oltre accessori, spese ed eventuali sanzioni

La regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene e per questo viene detratto dal valore medio ordinario stimato), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù

attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

- **ONERI E VINCOLI URBANISTICI:** rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri e vincoli gravanti sugli immobili oggetto di perizia e derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti nel il Comune, per la zona urbanistica in cui è inserito il bene oggetto di pignoramento.

- **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI:** si rimanda alla lettura dei capitoli 5) e 7). La regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo è stato stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con spese e oneri a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura, per cui l'importo stimato viene detratto dal valore medio ordinario dell'immobile pignorato.

- **ONERI CONDOMINIALI:** Il bene oggetto di procedura è costituito in condominio denominato "Condominio Pasubio". L'amministratore del condominio, più volte sollecitato, non ha mai riscontrato le richieste inviate dall'esperto e non ha fornito alcuna indicazione in merito agli oneri condominiali; dal contratto di locazione in essere, all'art. 4 si legge che il conduttore versa una quota (mensile) di euro 50,00 salvo conguaglio.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 11/12/2024)

TRASCRIZIONI

A) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 01/03/2017 ai n.ri 3983/2855 di RG/RP, a favore di "-----", contro -----, a seguito di Atto Giudiziario in data 10/02/2017, n. Rep. 575 del Tribunale di Vicenza, colpevole per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Vicenza, foglio 45, particella 470 sub. 19, 6

B) Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso la conservatoria di Vicenza in data 20/06/2024 ai n.ri 13473/9919 di RG/RP, a favore di "-----", contro -----, a seguito di Atto Giudiziario in data 16/05/2024, n. Rep. 3085 del Tribunale di Vicenza, colpente per la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Vicenza, foglio 45, particella 470 sub. 19, 6

ISCRIZIONI

A) Ipoteca volontaria iscritta in data 24/01/2008 ai n.ri 1928/487 di RG/RP, a favore della "-----", con sede a -----, contro -----, a seguito di concessione a garanzia di mutuo in data 27/12/2007, n. 42053/12416 di repertorio Notaio Di Marco Gianfranco, **capitale euro 165.000, oltre a interessi e spese, iscrizione ipotecaria complessiva per € 247.500, durata 30 anni** colpente la:

- quota complessiva di proprietà di 1/1 delle unità oggetto di perizia, censite in Vicenza, foglio 45, particella 470 sub. 19, 6

A margine risulta annotazione a iscrizione per surroga ai sensi dell'art. 8 secondo comma D.L. 7 del 2007, a seguito di atto notarile pubblico del 23/07/2010 n. 183014 di rep. Notaio Barone Giovanni, annotazione del 02/08/2010 ai nn. 17149/2448 RG/RP a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede a Roma.

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente 8.2: iscrizioni ipotecarie, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni oggetto di procedura non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non risultano pesi ed oneri di altro tipo.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'amministratore del condominio, più volte sollecitato, non ha mai riscontrato le richieste inviate dall'esperto e non ha quindi fornito alcuna indicazione in merito alle spese fisse condominiali di gestione

o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali scadute e non pagate.

11.2 Procedimenti in corso

L'amministratore del condominio, più volte sollecitato, non ha mai riscontrato le richieste inviate dall'esperto e non ha quindi fornito alcuna indicazione in merito ad eventuali procedimenti in corso.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

In particolare ed in linea di principio, gli Standard di Valutazione prevedono tre metodi di stima, il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Nel caso in specie è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il metodo M.C.A.:

- permette di trovare 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 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.

Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio della SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) 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 valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione ed esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

A seguito delle indagini di mercato, il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia (**“RESIDENZIALE”**) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Eseguite le operazioni sopra descritte, si ottiene come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa-valutativa) utilizzando il metodo **Market Comparison Approach (MCA)**

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA			Via Luigi Luzzatti		n°14
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
							
	Viale Francesco Crispi n°81	Via Gioachino Rossini n°72	Via Luigi Luzzatti n°14	Viale Crispi n°81	Via Giacchino Rossini n°84	Via Luigi Luzzatti n°14	
Prezzo totale (euro)	€ 110.000,00	€ 132.000,00	€ 137.500,00	€ 110.000,00	€ 85.000,00		
Data (mesi)	05/08/2024	07/06/2024	15/05/2024	19/04/2024	24/01/2024	11/12/2024	
Superficie principale (m ²) SEL	91,16	87,00	107,41	96,49	86,69	107,78	
Poggioli - Portico (m ²)	5,30	10,00	17,52	8,05	10,72	17,81	
Ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina (m ²)	7,89	0,00	0,00	5,56	0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	0,00	18,00	15,69	22,40	19,56	15,82	
Deposito (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bagni	1	1	1	1	1	1	
Livello di piano (n)	S1 - T	T - 4	T - 1	S1 - 1	T - 1	T - 2	
Stato di manutenzione (n)*	3	4	3	3	3	3	
Att. di Prest. Energ. APE**	G	F	F	E	D	E	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	3	2	2	3	
Superficie commerciale	96,70	100,80	122,08	115,13	101,64	122,62	

*scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	4,40%
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	25,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	60,00%
Rapporto mercantile del deposito	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 110.000,00		€ 132.000,00		€ 137.500,00		€ 110.000,00		€ 85.000,00	-
Data (mesi)	4,27	€ 1.720,89	6,23	€ 3.016,93	7,00	€ 3.529,17	7,87	€ 3.172,89	10,73	€ 3.345,22	
Superficie principale (m ²)	91,16	€ 15.880,13	87,00	€ 19.854,94	107,41	€ 353,53	96,49	€ 10.787,40	86,69	€ 20.151,14	107,78
Poggioli/portico (m ²)	5,30	€ 3.585,93	10,00	€ 2.238,70	17,52	€ 83,13	8,05	€ 2.797,65	10,72	€ 2.032,31	17,81
Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	7,89	-€ 3.769,38	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	5,56	-€ 2.656,24	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 9.069,45	18,00	-€ 1.249,77	15,69	€ 74,53	22,40	-€ 3.772,25	19,56	-€ 2.144,10	15,82
Deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 0,00	4	-€ 20.000,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	0	-€ 1.100,00	4	€ 1.320,00	1	-€ 687,50	1	-€ 550,00	1	-€ 425,00	2
Att. di Prest. Energ. APE**	G		F		F		E		D		E
N. AFFACCI	2		2		3		2		2		3
		€ 135.387,01		€ 137.180,80		€ 140.852,85		€ 119.779,46		€ 107.959,57	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D	non compar.	DIVERGENZA	17,6%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C	€ 137.806,89	DIVERGENZA	4,0%
Valore unitario €/m ²	€ 1.123,90	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	25
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Quindi, il più probabile valore di mercato alla data del **11/12/2024** risulta essere pari a:

€ 137.800,00 arrotondato (centotrentasettemilaottocento/00 €), pari a **1.123,00 €/m²**

arrotondati.

A tale valore, dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo di valutazione scelto, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- spese tecniche per la regolarizzazione catastale: € 600,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 7.000,00
- altri costi/oneri: € -----

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

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

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

- riduzione proposta del 15% del valore di mercato: € 20.670,00

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a € 109.530,00 ovvero pari a **€ 110.000,00 arrotondati (€ centodiecimila/00 arrotondati)**.

12.4 Giudizio di vendibilità'

Considerate le problematiche rilevate l'esperto, per il bene oggetto della presente perizia, ritiene di esprimere un giudizio di vendibilità buono.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I conteggi eseguiti hanno considerato sulle U.I. oggetto di procedura, identificate con Comune di Vicenza al Fg. 45 particella 470 sub. 19 – 6, la quota di piena proprietà pari ad 1/1, comprensive dei beni comuni non censibili.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Sono stati richiesti i certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Vicenza e Palermo, ottenendo i seguenti risultati:

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

I debitori attualmente risultano residenti a -----, in viale ----- (dal 30/12/2020)

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

E' stato richiesto al Comune di Palermo l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. I debitori risultano coniugati in regime di comunione dei beni dal 17/07/1999.

15. LOTTI

La presente perizia ha trattato i beni di cui al **LOTTO UNICO**.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Presenza di difformità edilizie e catastali.

Montecchio Precalcino, li 15/12/2024

Il Tecnico Incaricato
Geometra Anna Parise
(firmato digitalmente)



17. ELENCO ALLEGATI

1. Titoli a favore dei soggetti eseguiti e altri
2. Documentazione fotografica
3. Titoli edilizi con allegati
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Planimetrie dello stato rilevato e sovrapposizioni
6. Documentazione catastale
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
8. Visure ipotecarie
9. Tabelle di stima dei beni
10. Certificati anagrafici
11. Verifica presenza contratti di locazione e/o comodato
12. Comunicazioni amministratore di condominio
13. Ricevuta invio perizia agli eseguiti ed ai creditori