



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 161/2024 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: **sig. XXX XXX**  
Esecutato: **sig. XXX XXX**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **05.11.2024**  
Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via Francesco Novello n. 3  
Dati Catastali: NCEU, foglio 78,  
mappale 32, sub. 12 (C/6)  
mappale 32, sub. 13 (A/3)  
per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1  
Esperto stimatore: **Ing. Ludovica Guerrato Trissino** –  
Studio in Via Paninsacco 6, Trissino (VI)  
mail: [guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it](mailto:guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it)  
Custode Giudiziario: **I.V.G. di Vicenza srl** - Via Volto 63 - 36023 Longare (VI)  
mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) - tel: 0444 953553 / 0444 953915

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare n. **161/2024**, promossa da: **sig. XXX XXX** contro **sig. XXX XXX**

**Giudice:** dott.ssa Sonia Pantano

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05.11.2024

**Esperto stimatore:** ing. Ludovica Guerrato Trissino;

**Diritto pignorato:** nuda proprietà per la quota di 1/1;

**Eventuali comproprietari non eseguiti:** usufruttuario per la quota in 1/1: sig.ra XXX;

**Tipologia bene pignorato:** appartamento al piano primo e garage al piano terra all'interno di un condominio in zona residenziale periferica in Comune di Vicenza;

**Ubicazione:** Vicenza (VI), Via Francesco Novello n. 3;

**Dati catastali attuali dei beni:** NCEU, Vicenza, foglio 78,

- m.n. 32 sub 13, cat. A/3, cl. 6, cons. 6 vani, sup. cat. tot. 96 mq, rend. € 557,77, P.T-1, viale Trieste n. 3;
- m.n. 32 sub 12, cat. C/6, cl. 6, cons. 10 mq, sup. cat. tot. 10 mq, rend. € 48,55, P.T., via Francesco Novello n. 5.

**Metri quadri:** superfici lorde dei locali: commerciali appartamento circa 90 mq, garage 13 m<sup>2</sup> circa;

**Stato di manutenzione:** medio;

**Differenze rispetto al pignoramento:** nessuna sostanziale;

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi:** Vi sono difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito come meglio descritto in narrativa;

**Valore lordo di mercato, OMV:** € 92.633,11 (per la piena proprietà);

**Date/valori comparabili reperiti:** comparabile A (STESSO STABILE): 13/02/2023, 105.000,00 €; comparabile B (STESSO STABILE): 08/11/2022, 75.000,00 €; comparabile C: 23/07/2024, 74.000,00 €;

**Valore di vendita forzata proposto:** € 61.715,00 (valore per la nuda proprietà);

**Valore debito:** € 139.622,09, oltre a spese ed interessi, come da atto di precetto;

**Occupazione:** occupato dall'esecutato e dai propri familiari;

**Titolo di occupazione:** /

**Oneri:** spese condominiali arretrate ultimi due anni: nessuna;

**APE:** è stato redatto l'APE – classe F;

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità:** vedasi cap. 7. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 9.2;

**Lotti** (pag. 27): lotto 1 di 1

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.** L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei 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 e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

## SOMMARIO

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE .....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.3 Confini N-E-S-O.....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5 Certificazione energetica.....	12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1 Possesso .....	12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	12
5. ASPETTI CATASTALI (all 4).....	12
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	12
5.2 Intestatari catastali storici.....	13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	13
5.4 Giudizio di conformità catastale .....	14
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	16
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	16
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI .....	16
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	16
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	17
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	18
7.4 Perimetro del “mandato”.....	19
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE .....	20
8.1 Oneri e vincoli.....	20
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024).....	22
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (all 6).....	22
9. SUOLO DEMANIALE.....	22
10. USO CIVICO O LIVELLO .....	22
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	23
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni (all 10).....	23
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	23
12.1 Metodo di valutazione.....	23
12.2 Stima del valore di mercato .....	24
12.3 Confronto con trasferimenti pregressi.....	26
12.4 Giudizio di vendibilità .....	26
13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	26
13.1 Dati e residenza del debitore esecutato (all 9).....	26
13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore (all 9) .....	27
Dall’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio reperito da quest’ultimo risulta che l’esecutato ha contratto matrimonio in data 31.08.1996 (l’atto di compravendita è del 1988).....	27
14. LOTTI.....	27
14. OSSERVAZIONI FINALI .....	27
15. ELENCO ALLEGATI .....	28

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

- Per mezzo di giuramento telematico in data 12.06.2024 il sottoscritto Esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico con il seguente quesito:  
*“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”*
- È stata depositata in data 12 07 2024 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria. La documentazione è risultata completa con note:
  - “- salvo errori di visibilità, il titolo esecutivo (sentenza) non è accompagnato dalla cartolina attestante l'avvenuta notifica del predetto titolo alla parte esecutata; la data di avvenuta notifica è stata estrapolata dalla lettura dell'atto di precetto;*
  - l'istanza di vendita e la documentazione ex art. 567 c.p.c. sono state depositate dopo 46 giorni; si precisa comunque che il quarantacinquesimo giorno scadeva di domenica;*
  - salvo errori di visibilità, non risulta effettuato alcun avviso all'usufruttuaria non esecutata;*
  - da verificare le variazioni catastali dei beni, così come intervenute, nel corso delle operazioni peritali;*
  - lo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto è già stato verificato dall'esperto. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito da quest'ultimo risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data XXX (l'atto di compravendita è del 1988).”*
- Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 26.07.2024 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG. È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.
- Richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 10.07.2024. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata visionata in data 09.09.2024. Il CDU è stato spedito in formato pdf a mezzo PEC.
- Richiesta all'Agenzia delle Entrate presso l'Ufficio Territoriale di Vicenza di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca ha dato esito negativo.
- Verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura.
- Richiesta dei certificati anagrafici dell'esecutato e degli eventuali occupanti all'Ufficio anagrafe del Comune ove sono ubicati gli immobili con PEC del 14.06.2024.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il compendio pignorato comprende la nuda proprietà di un appartamento al piano primo e garage al piano terra in Comune di Vicenza all'interno di un condominio. All'appartamento spetta la quota di comproprietà delle parti comuni come da art 1117 CC.

#### Ubicazione:

Gli immobili si trovano in Comune di Vicenza, in zona residenziale periferica (frazione/quartiere di Anconetta), precisamente in via Francesco Novello n.3, incrocio viale Trieste, all'interno di un condominio denominato "Mirafiori". Nei dintorni si possono trovare i principali servizi essenziali quali negozi di vario genere e tipo, bar, ristoranti, chiesa, etc.. Lungo viale Trieste sono presenti fermate del trasporto pubblico su gomma sia urbano che extraurbano.

#### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

#### Diritto:

In forza di **atto di compravendita notaio Giovanni Barone** rep. 87.401 racc. 5.033 **del 13/12/1988** ([all.5](#)), trascritto a Vicenza in data 16.12.1988 ai nr. 14801/11204, sono pervenuti al sig. XXX XXX i seguenti beni per la **nuda proprietà**:

#### **Comune di Vicenza, C.F., sez. L, foglio 5**

- **m.n. 32 sub 13**, cat. A/3, cl. 6, cons. 5, P.1, via Novello, R.C. L.1.720;
- **m.n. 32 sub 12**, cat. C/6, cl. 6, cons. 10, P.T., via Novello, R.C. L.170.

Nell'atto è riportato quanto segue: *"All'unità immobiliare suddetta compete la quota proporzionale delle parti comuni dell'intero edificio, quali previste dall'art. 1117 C.C."*.

**Pignoramento:** pignoramento trascritto il 16/04/2024:

**Contro il sig. XXX XXX per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1:**

#### **Comune di Vicenza, C.F., foglio 78**

- **m.n. 32 sub 13**, cat. A/3, cons. 6 vani, P.T-1, viale Trieste n. 3;
- **m.n. 32 sub 12**, cat. C/6, cons. 10 mq, P.T., via Francesco Novello n. 5.

**Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (16/04/2024):**

**Intestato a XXX XXX per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 e a XXX per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1:**

#### **Comune di Vicenza, C.F., foglio 78**

- **m.n. 32 sub 13**, cat. A/3, cl. 6, cons. 6 vani, sup. cat. tot. 96 mq, rend. € 557,77, P.T-1, viale Trieste n. 3;
- **m.n. 32 sub 12**, cat. C/6, cl. 6, cons. 10 mq, sup. cat. tot. 10 mq, rend. € 48,55, P.T., via Francesco Novello n. 5.

**Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:****Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:**

Nessuna difformità sostanziale.

All'epoca della compravendita (anno 1988) gli immobili erano censiti catastalmente alla sez. L foglio 5 mentre attualmente sono censiti al foglio 78. Trattasi di variazione catastale riferita ai dati identificativi di riferimento catastale. Gli immobili risultano i medesimi. Per ulteriori dettagli vedasi visure catastali all.4.

**Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:**

Nessuna difformità sostanziale.

**3.3 Confini N-E-S-O****Coerenze (mappa wegis [all.4](#))****Nel fg. 78 del Comune di Vicenza:**

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO, il **m.n. 32** confina con: m.n. 834, pubblica via F. Novello, pubblico viale Trieste, m.n. 152 (salvo più precisi);

**Nel fg. 78 del Comune di Vicenza:**

Relativamente alle planimetrie catastali ([all.4](#)), in senso orario, secondo NESO, il **m.n. 32 sub 13 al piano primo** confina con: mn 32 sub 15, vano scale e ascensore comuni, aui, pareti perimetrali (salvo più precisi);  
il **m.n. 32 sub 12 al piano terra** confina con: corte comune m.n. 32, vano scale/corridoi e ingresso comuni, pareti perimetrali, mn 32 sub 11 (salvo più precisi);

Nota: dalle ricerche effettuate presso il portale Sister risulta assente l'elaborato planimetrico.

**3.4 Descrizione dettagliata dei beni**

L'unità immobiliare è situata all'interno di un fabbricato condominiale costruito negli anni sessanta con certificato di abitabilità dell'anno 1968.

L'appartamento, situato al piano primo, è composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, due camere da letto e un bagno. Sono presenti due balconi con accesso uno dal soggiorno e uno dalla cucina. Su parte di quest'ultimo balcone è stata realizzata una veranda. Sono presenti fessure sui muri e sulla pavimentazione.

Corridoi e scale interne comuni collegano i vari piani dell'edificio. È inoltre presente l'ascensore.

Il garage, composto da un unico locale, è accessibile solamente dall'esterno direttamente da via Francesco Novello. Le dimensioni dell'autorimessa consentono il parcheggio solamente di un'auto di piccole dimensioni.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

Identificativo - piano	Misurata (circa)	Catastale	Assentito
Appartamento	298-300 cm	300 cm	300 cm
Garage	241 cm	350 cm	Non presente



Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia è situata nella veranda. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni.

Sono presenti gli impianti di illuminazione e del gas metano.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano medie.

Per le indicazioni e i dettagli sulla superficie commerciale dei beni vedasi capitolo 12.2.

Per le indicazioni e i dettagli sulla conformità edilizio-urbanistica dei beni vedasi capitoli 7.2 e 7.3.



**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (all 4)**





Figura 2. Estratto mappa catastale (all 4)

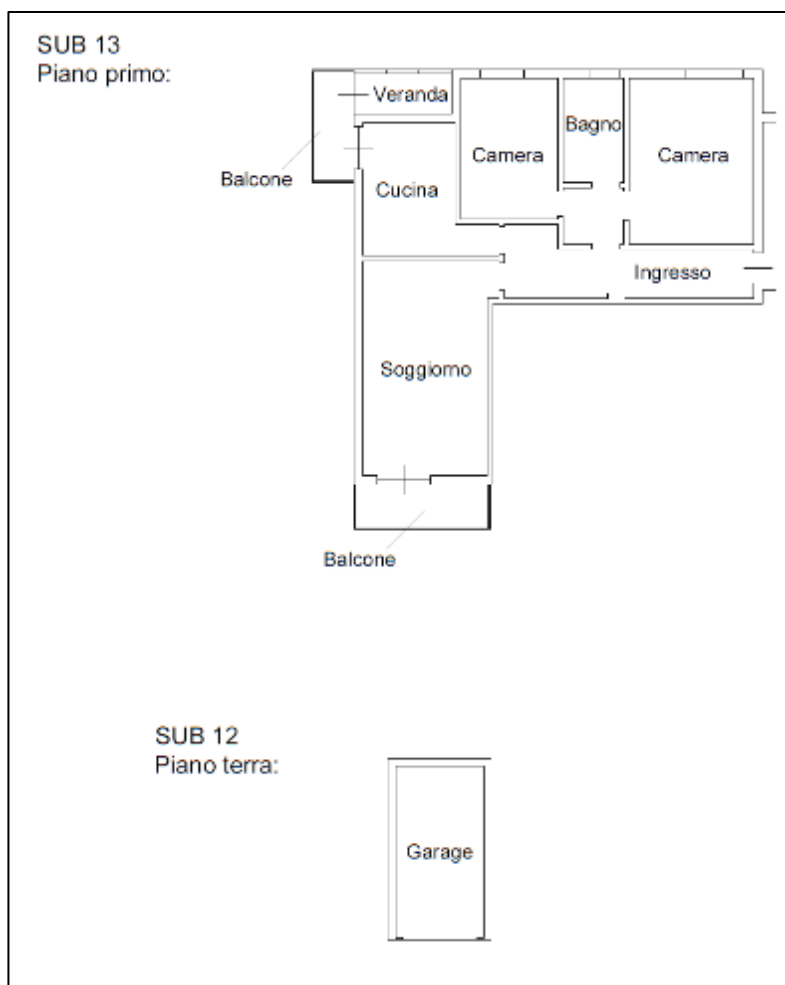


Figura 3. Schema planimetrico stato dei luoghi: fg. 78 m.n. 32 sub 12 e 13 (all 3)



Foto 1: Esterni fabbricato: in rosso appart. P1



Foto 2: Esterni fabbricato: in rosso appart. P1

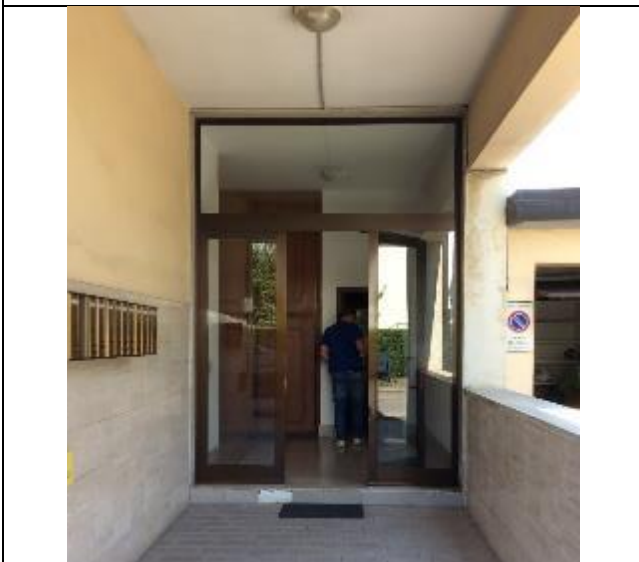


Foto 3: Ingresso comune esterno al PT

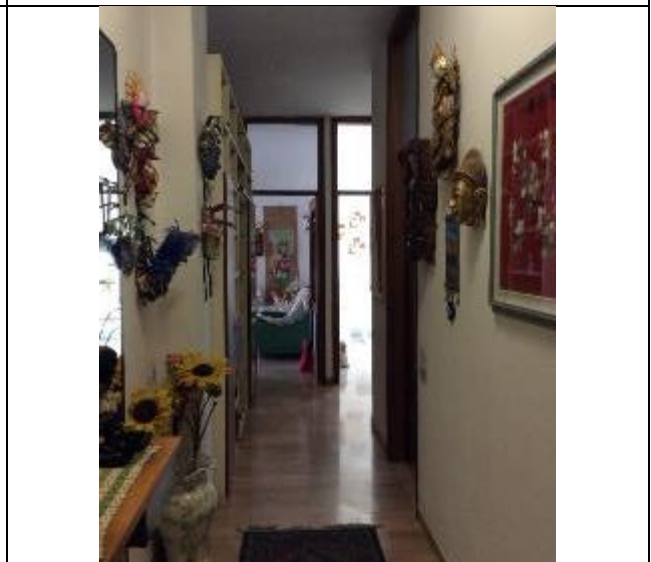


Foto 4: Ingresso appartamento

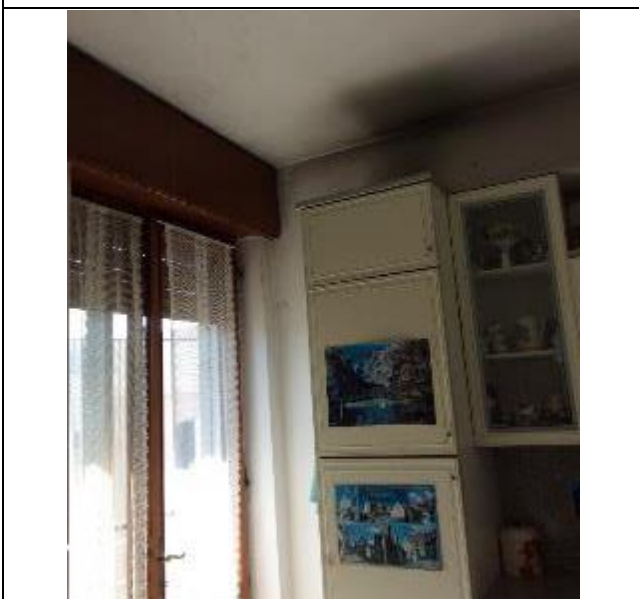


Foto 5: Cucina



Foto 6: Soggiorno





Foto 7: Camera n. 1



Foto 8: Camera n. 2



Foto 9: Bagno



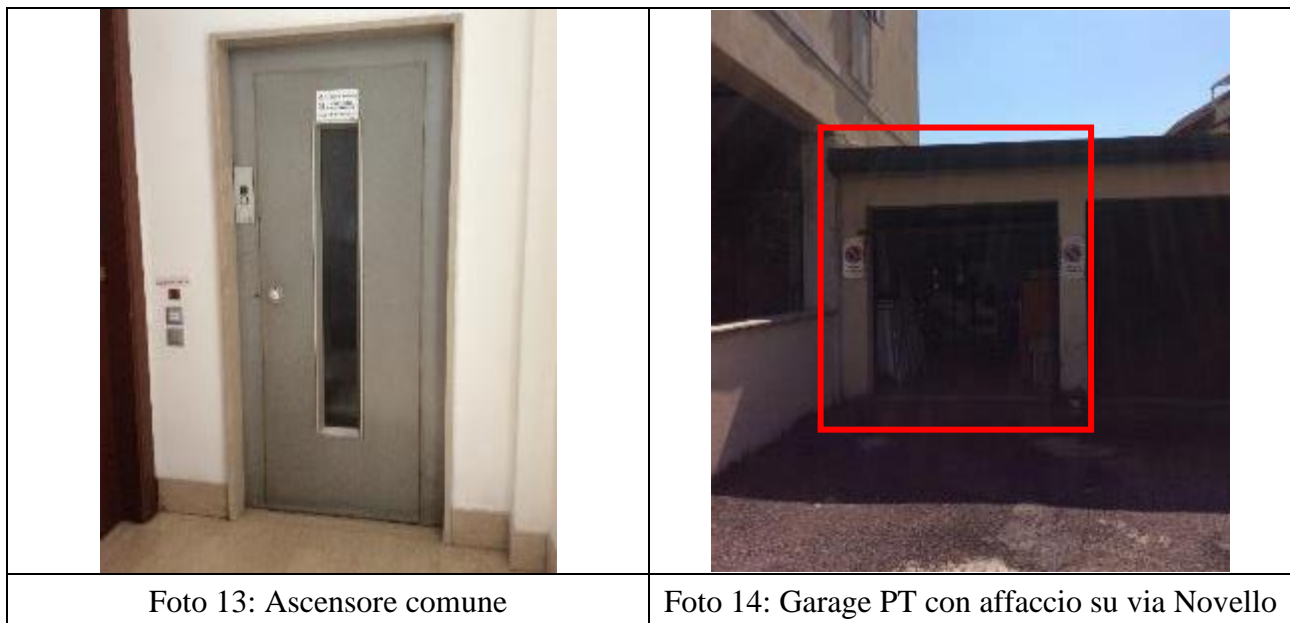
Foto 10: Particolari pavimenti-fessure



Foto 11: Balcone n. 1



Foto 12: Veranda su balcone n. 2



**Figura 4. Foto immobili. (all 2)**

### 3.5 Certificazione energetica

È stato redatto l'APE ([all.1](#))

Secondo l'Attestato di prestazione energetica l'immobile è in classe energetica F.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava occupato dall'esecutato sig. XXX XXX.

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

/

## 5. ASPETTI CATASTALI ([all 4](#))

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

**Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (16/04/2024): nessuna**

Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):

#### Catasto Terreni:

Nel Comune di Vicenza, al **Catasto Terreni, Foglio 78,**

- il **mappale 32**, ENTE URBANO di 870 mq, è così identificato da Impianto meccanografico del 31/12/1975 e non ha subito ulteriori variazioni.

#### Catasto Fabbricati:

Nel Comune di Vicenza, al **Catasto Fabbricati, Foglio 78 (precedentemente sez. urb. L fg. 5),**

- il **mappale 32 sub 12** deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente viene identificato da:
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - Variazione del 22/01/2013 Pratica n. VI0022876 in atti dal 22/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 16486.1/2013);
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il **mappale 32 sub 13** deriva da Impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente viene identificato da:
  - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
  - VARIAZIONE del 16/02/1996 Pratica n. 36587 in atti dal 29/03/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ALTRE VAR. (n. 1557.1/1996);
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
  - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/03/2024 Pratica n. VI0065109 in atti dal 22/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 65109.1/2024)

## 5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 78, m.n. 32 sub 13, cat. A/3:**

1. XXX : Proprietà fino al 13/12/1988.
2. XXX , XXX XXX, XXX XXX: Da verificare fino al 17/10/2007.

Nota: non sono specificati i diritti in capo ai nominativi. Il riferimento all'atto notarile è corretto.

3. XXX XXX: Nuda proprietà 1/1 ad oggi; XXX: Usufrutto 1/1 fino al 25/11/2022.
4. XXX: Usufrutto 1/1 ad oggi.

Relativamente all'immobile: **C.F., fg. 78, m.n. 32 sub 12, cat. C/6:**

1. XXX: Proprietà fino al 13/12/1988.
2. XXX, XXX XXX: Usufrutto con diritto di accrescimento fino al 17/10/2007; XXX XXX: Nuda proprietà 1/1 fino al 17/10/2007.
3. XXX XXX: Nuda proprietà 1/1 ad oggi; XXX: Usufrutto 1/1 fino al 25/11/2022.
4. XXX: Usufrutto 1/1 ad oggi.

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna difformità. Vedasi cap. 3.2 - Diritto pignorato e identificazione catastale beni

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

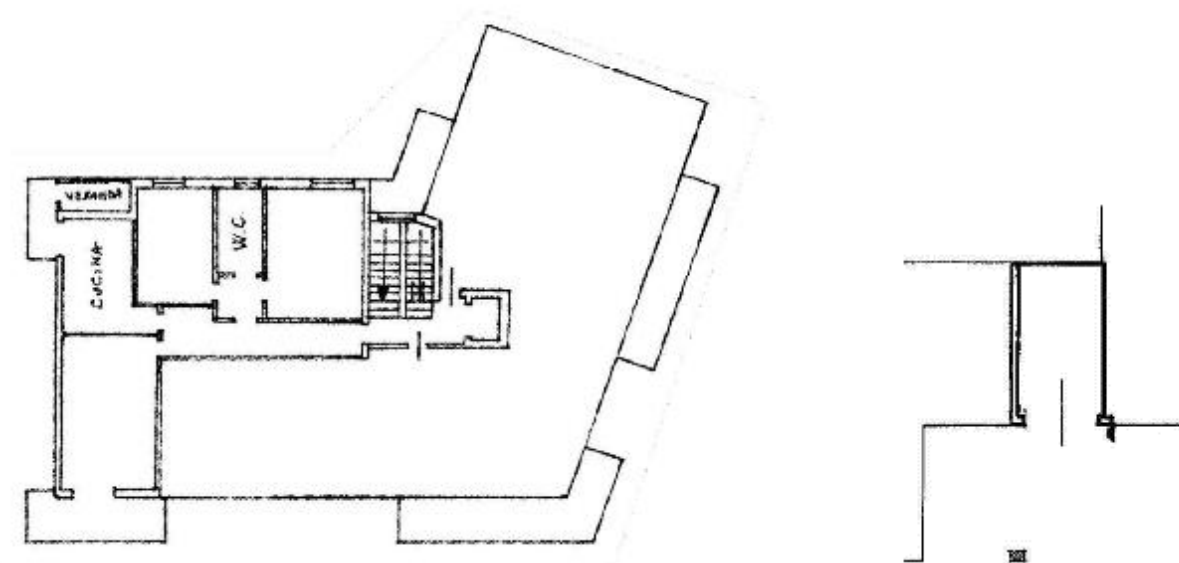


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni (sx: appart. P1 sub 13; dx: garage sub 12) all 4

Non presente nella banca dati Sister

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.



Figura 7. Estratto mappa catastale all 4

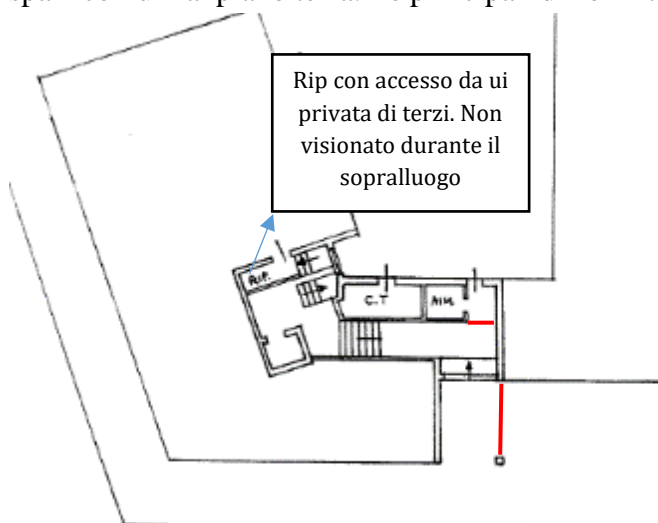


**Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale all 4**

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

È necessario aggiornare le planimetrie catastali, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 7.3, ed attribuendo eventuali nuove rendite catastali, con specifiche pratiche predisposte da Tecnico competente in materia e da rivolgere all’Agenzia del Territorio.

Mancando l’elaborato planimetrico, sono riportati nella planimetria catastale anche gli spazi comuni: si rileva che sono presenti alcune difformità/criticità fra lo stato dei luoghi e la rappresentazione degli spazi comuni al piano terra. Le principali difformità/criticità sono riportate nella seguente immagine:



La predisposizione /aggiornamento dell’elaborato planimetrico (non presente in banca dati Sister) è di natura condominiale.



I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale, relativa agli immobili pignorati, ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Di seguito vengono ricostruiti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati risalendo a ritroso al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento. Vengono evidenziati i proprietari dei beni, le date dei vari passaggi succedutisi e gli estremi dei titoli nel ventennio.

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- A **XXX XXX** per la nuda proprietà per la quota di 1/1 degli immobili di perizia, a **XXXe XXX XXX** per il diritto di usufrutto congiuntivo vita natural durante con diritto di accrescimento reciproco degli immobili di perizia sono pervenuti per **atto di compravendita del 13.12.1988**, rep. 87.401 notaio Giovanni Barone, trascritto alla C.RR.II. di Vicenza il 16.12.1988 R.G. n. 14.801 R.P. n. 11.204 da potere di **XXX**.
- Accrescimento di usufrutto da parte della sig.ra **XXX** per morte del sig. **XXX XXX** - **RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO** del 17/10/2007 Pubblico ufficiale **XXX** Sede **VICENZA (VI) - CERTIFICATO DI MORTE DI XXX XXX** Voltura n.17882.1/2022 - Pratica n. VI0120763
- A **XXX** l'usufrutto per la quota di 1/1 degli immobili di perizia è pervenuto per Atto di donazione, rep. 5.360/3.573 notaio Giulio Di Martino, trascritto alla C.RR.II. di Vicenza il 22.12.2022 R.G. n. 29.508 R.P. n. 20.670 da potere di **XXX**- nella sez. D della nota di trascrizione si evince che “[...] *La signora XXX ha dichiarato di essere consapevole che il diritto di usufrutto generale a lei donato ha una durata commisurata alla vita della donante, signora XXX.*”

## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza è stata messa a disposizione e consultata in data 09.09.2024 la seguente documentazione ([all.7](#)):

- **Autorizzazione edilizia n. 7144/1627 del 05.09.1967;**
- **Abitabilità in data 10.07.1968 n. 2033 n. 7144/67 PG;**
- **C.E. in sanatoria n. 997 PG 9366/95 del 08.05.1996;**

Per completezza si riportano gli estremi degli ulteriori titoli visionati, specificando che non sono presenti in allegato in quanto non relativi agli immobili pignorati:

- DIA Piano casa PG 51084/14 UT 1612/14 relativo al fg. 78 m.n. 32 sub 18;

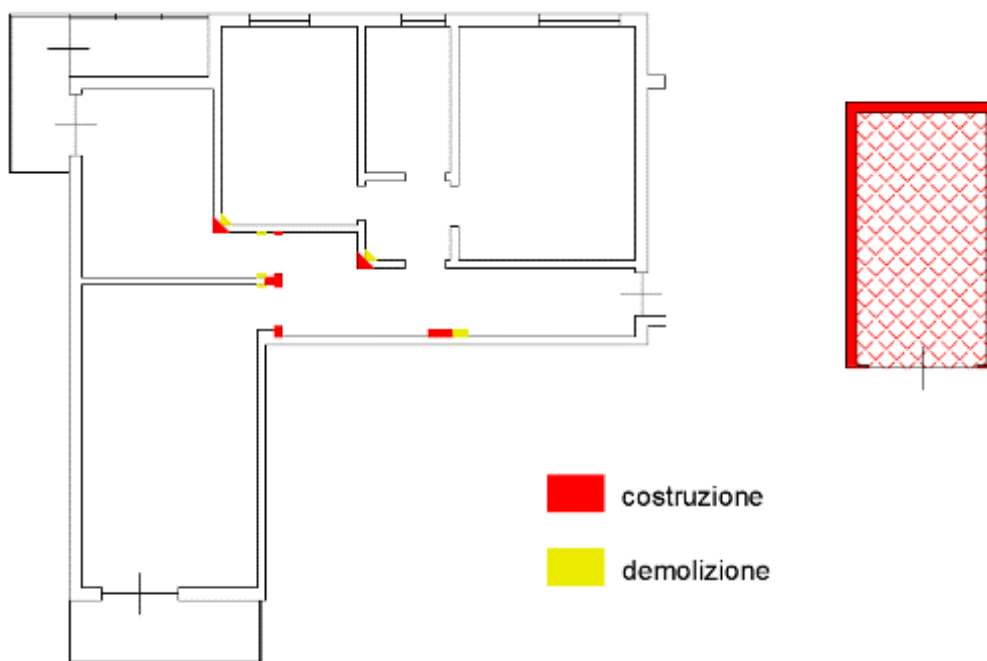
- PG 31299/86 pratica n. 7281/Con C.E. in sanatoria del 28.12.1988 relativo al bene fg 78 m.n. 32 sub 15;
- PG 6771 C.E. n. 4300 PG 1065 RP del 30.04.1968 altro fabbricato in via Novello;
- Pratica n. 6436 16838 PG e 3905 RP del 16.04.1968 altro fabbricato in via Trieste;
- Pratica 16838 PG e 3440 RP del 02.10.1969 (variante) altro fabbricato in via Trieste;
- Pratica 5612 n. 8117 RG 858 RP del 04.04.1967 altro fabbricato.

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli ([all.7](#)).

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Come si può vedere dalle immagini allegate le difformità riguardano alcuni elementi interni all'appartamento sub 13 e l'intero garage sub 12. Quest'ultimo non risulta graficamente rappresentato nelle tavole grafiche facenti parte dell'autorizzazione edilizia n. 7144/1627 del 05.09.1967.

Il garage è rappresentato nelle tavole grafiche allegate al condono (C.E. in sanatoria n. 997 PG 9366/95 del 08.05.1996) ma non è stato oggetto di richiesta di sanatoria.



**Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato. (all7)**

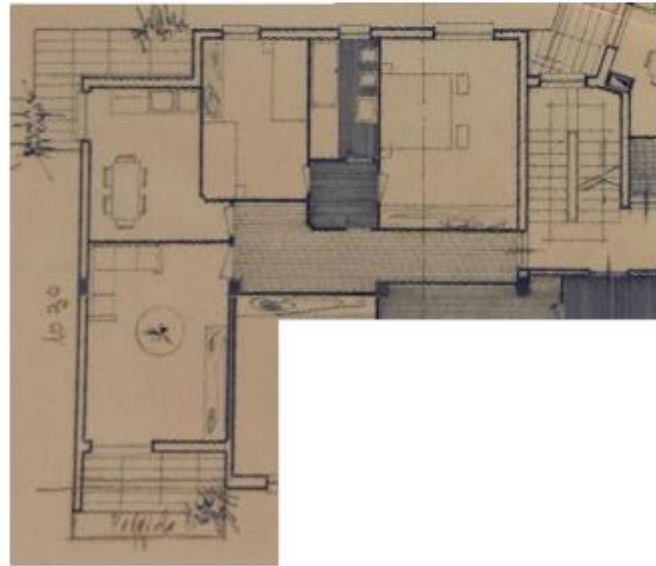
Condono legge n. 724/1994:



Condono legge n. 724/1994:



Autorizzazione edilizia n. 7144/1627 del 1967



**Figura 10. Stato approvato (garage sub 12 non rappresentato all'interno degli elaborati grafici relativi all' autorizzazione edilizia n. 7144/1627 del 05.09.1967). (all7)**

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Come anticipato, il garage non è rappresentato nelle tavole grafiche facenti parte integrante della autorizzazione edilizia n. 7144/1627 del 05.09.1967. Nella abitabilità rilasciata in data 10 07 1968, priva di allegati grafici, vengono citate 9 rimesse facenti parte del fabbricato, ma non sono individuate graficamente e, allo stato, sono presenti 11 autorimesse. Questo comporta che non è noto se l'agibilità rilasciata comprenda l'autorimessa sub 12. L'accatastamento dell'autorimessa risulta essere stato presentato in data 18 09 1968.

Tutte le autorimesse sono riportate graficamente nella pratica di condono edilizio C.E. in sanatoria n. 997 PG 9366/95 del 08.05.1996, ma non sono oggetto di sanatoria.

Dal momento che le tavole grafiche sono parte integrante del titolo edilizio e che l'autorimessa oggetto di studio non è stata rappresentata graficamente, la scrivente considera la stessa come non assentita.

A scopo cautelativo quindi, la scrivente valuterà, per determinare il prezzo a base d'asta, questa ipotesi, prevedendo la demolizione dell'autorimessa come da art 31 TU edilizia.

Le difformità interne rilevate rientrano per lo più nelle tolleranze costruttive. Dal momento che il mobilio non ha consentito un rilievo dettagliato, nel caso in cui alcune difformità interne non dovessero rientrare nelle tolleranze, potranno essere sanate con la predisposizione di una pratica edilizia e il pagamento di una sanzione (circa 1000 €)

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, così come consentito dal vademecum ed in via puramente indicativa.

#### **7.4 Perimetro del “mandato”**

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

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

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

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

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

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli**

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: non noti
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: non note
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: non nota
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: assenti
- e) esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: l'amministratore ha informato che non è presente il regolamento di condominio. Nella bacheca del condominio in sede di sopralluogo è stato reperito un regolamento interno (all 10).
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: non noti
- g) provvedimenti di sequestro penale: non noti
- h) domande giudiziali: non note
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non noti
- j) convenzioni urbanistiche: non note
- k) convenzioni matrimoniali: non note
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non noto
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: il decreto ingiuntivo è stato iscritto in data 23 01 2019. L'usufrutto in capo, fin dal 1988, alla sigra XXX, è stato donato alla sigra XXX con atto rep. 5.360/3.573 notaio Giulio Di Martino, trascritto alla C.RR.II. di Vicenza il 22.12.2022 R.G. n. 29.508 R.P. n. 20.670 (all 6)
- n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: non noti
- o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: nessuno
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: atto notaio Boschetti rep 65254 trascritto a Vicenza in data 07.11.1968 ai nr 10747/8778 (all 6.1 atto con allegato)

8°) Nelle presenti compravendite sono comprese le quote proporzionali sull'area su cui sorge l'edificio e che lo circonda, e di tutte le cose che sono comuni a sensi dell'art.1117 del vigente C.C.

Viene esclusa dalla comproprietà la porzione di terreno sita sull'angolo sud del fabbricato delle dimensioni di metri 5,35 (cinque virgola trentacinque) da un lato e 2,61 (due virgola sessantuno) dall'altro di larghezza, e metri 7,62 (sette virgola sessantadue) circa di lunghezza, porzione delimitata in tinta rossa nella planimetria che esaminata e riconosciuta esatta dalle parti e dalle stesse firmata si allega sub lettera B) al presente atto.

Detta porzione di terreno rimane di piena ed esclusiva proprietà dei venditori e del signor [REDACTED] ed è già delimitata con muretto alto cm.90 (novanta) circa. I compratori dichiarano di essere a conoscenza che con l'atto di compravendita 5 ottobre 1967 N. 19066 di Rep. Notaio Feriani, succitato, i venditori e il signor [REDACTED] si sono riservati il diritto esclusivo di sopraelevare sul lastrico solare, senza obbligo di corrispondere indennizzo alcuno ai pro-

prietari dei piani sottostanti in deroga a quanto disposto dall'art.1127 C.C. e ciò anche nell'ipotesi in cui l'ultimo piano del fabbricato venisse alienato a terze persone.

- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: non noti
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: v. cap. 5.4
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: gli eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, anche non segnalati nella presente relazione sono ricompresi, in via indicativa, nell'abbattimento percentuale. Non sono state eseguite indagini sulla eventuale presenza di amianto o di altri inquinanti, come previsto nei limiti dell'incarico.

- t) vizi di carattere “edilizio” per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: come descritto in narrativa
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: v. cap. 11

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d’asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall’aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

## **8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 17.06.2024)**

Disposizioni sulle parti comuni e sulla sopraelevazione lastrico solare contenuti e richiamati nell’atto notaio Boschetti rep 65254 trascritto a Vicenza in data 07.11.1968 ai nr 10747/8778 (all 6.1).

## **8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (all 6)**

**Aggiornamento alla data del 17.06.2024 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale**

**ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2019** - Registro Particolare 239 Registro Generale 1704

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3169 del 22/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Beni in Comune di VICENZA (VI) C.F. Fg. 78 m.n. 32 subb. 12 e 13 per la nuda proprietà

A favore di: BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA;

Contro: XXX XXX e XXX XXX;

Nota: tale iscrizione riporta ulteriori immobili, non ricompresi nel presente pignoramento.

**TRASCRIZIONE CONTRO del 16/04/2024** - Registro Particolare 5969 Registro Generale 8092

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1381/2024 del 05/04/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni in Comune di VICENZA (VI) C.F. Fg. 78 m.n. 32 subb. 12 e 13 – NUDA PROPRIETA’

A favore di: XXX XXX;

Contro: XXX XXX;

## **9. SUOLO DEMANIALE**

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

## **10. USO CIVICO O LIVELLO**

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.



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

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni (all 10)

L'immobile fa parte di un condominio denominato "Mirafiori". Contattato l'Amministratore condominiale "Amistat di Barzi Monica" (sede in Viale Trieste n. 83, Vicenza - mail: monica@amistat.it - tel. 0444-349919) ha fornito le seguenti informazioni:

- a) **importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):** per l'immobile oggetto di pignoramento circa 600 euro /anno
- b) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** nessuna
- c) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** nessuna
- d) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:** non noti
- e) **presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:** assente (presente regolamento interno affisso in ingresso ([all.10](#)))
- f) **dotazioni, impianti e servitù condominiali:** come descritti in narrativa
- g) **tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:** le tabelle sono in allegato, 75,297 millesimi
- h) **certificati di conformità degli impianti condominiali:** l'amministratore ha fornito dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico parti comuni a cura dell'impresa Facin Diego in data 10.12.2021

Si fa presente che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

È stato indicato il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market 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.

*"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA*

*Market Comparison Approach*), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

## 12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ( $\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$ ).

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono state reperite le compravendite degli immobili individuati nell'[all.8](#) con le relative schede di calcolo.

Di seguito la tabella riepilogativa del calcolo delle superfici commerciali del subject:

Nota: a scopo cautelativo, il garage sub 12 viene conteggiato al 25%.

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Appartamento p. 2°	PRI	89	100%	89	Quantitativa
	Balconi	BAL	9	30%	2,7	Quantitativa
	Veranda	VER	3	510%	1,5	Quantitativa
	Garage	GAR	13	25%	3,25	Quantitativa
<i>Totale:</i>					96,45	

	<b>Totale Superficie Commerciale</b>	<b>96</b>	<b>mq</b>
--	--------------------------------------	-----------	-----------

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Dallo sviluppo delle tabelle MCA (all 8.1) il più probabile valore di mercato alla data del 09.09.2024 risulta essere:

**€ 92.633,11 (novantaduemilaseicentotrentatre/11 €), pari a 964,93 €/m<sup>2</sup>**

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

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

*In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:*

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/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 20% sul valore dei beni:

- Più probabile valore di mercato dell'intero	€ 92.633,11
- Riduzione del 20% sul valore dei beni	- € 18.526,62
Totale:	€ 74.106,48

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:

- Più probabile valore di mercato dell'intero con riduzione	€ 74.106,48
- Costi per la regolarizzazione catastale:	- € 1.500,00
- Spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: comprese nel ribasso perc.	
- Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	- € 0,00
- Altri costi/oneri:	- € 0,00
Totale:	€ 72.606,48

### 12.3 Confronto con trasferimenti pregressi

Data	Prezzo di compravendita
13.12.1988	Lire 40.200.000,00

### 12.4 Giudizio di vendibilità

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità buona.

#### VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ

Il valore della nuda proprietà si calcola sottraendo il valore dell'usufrutto al valore della piena proprietà. In questo caso l'usufrutto è calcolato in base all'età anagrafica della sig.ra XXX in quanto, da Atto di donazione, rep. 5.360/3.573 notaio Giulio Di Martino, "[...] La signora XXX ha dichiarato di essere consapevole che il diritto di usufrutto generale a lei donato ha una durata commisurata alla vita della donante, signora XXX."

La sig.ra XXX è nata il XXX (88 anni nell'anno 2024).

Utilizzando le percentuali di calcolo ai fini fiscali, dell'USUFRUTTO e della NUDA PROPRIETÀ, in vigore dal 1° gennaio 2024, giusta decreto Ministero dell'Economia e Finanze 29 novembre 2023 (pubblicato nella G.U. n. 288 dell'11 dicembre 2023), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 21 dicembre 2023 (pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023), si ottiene che, con l'età dell'usufruttuario di 88 anni, il valore dell'usufrutto è pari al 15%, mentre il valore della nuda proprietà è pari all'85% dell'intero.

Nuda proprietà: € 72.606,48x 0,85 = 61.715,51 €

Usufrutto: € 72.606,48x 0,15 = 10.890,97 €

Il valore a base d'asta della nuda proprietà in capo al sig. XXX XXX è quindi pari a:

**€ 61.715,00 (€ sessantunomilasettecentoquindici/00)**

## 13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 13.1 Dati e residenza del debitore esecutato (all 9)

Come da certificato di residenza allegato alla perizia, il sig. XXX XXX risulta iscritto all'indirizzo: via Francesco Novello n. 3 - Vicenza (VI)

### **13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore (all 9)**

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito da quest'ultimo risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in data 31.08.1996 (l'atto di compravendita è del 1988)

### **14 LOTTI**

Lotto unico.

### **14. OSSERVAZIONI FINALI**

/

Trissino, 02 10 2024

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Ludovica Guerrato Trissino  
(firma digitale)

## **15. ELENCO ALLEGATI**

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti eseguiti e di provenienza
6. Ispezioni ipotecarie, ulteriori al certificato ipotecario depositato in atti
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti e occupanti
10. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio