



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 47/2024 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 Nitti Marialuisa**

Creditore procedente: **IQERA ITALIA SPA in qualità di Procuratrice di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Esecutati:

***** _ *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **19/09/2024**

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Via G. Marzari,2
Dati Catastali: NCEU, foglio 9, p.lla 412, sub. 5, cat. A4, classe 6,
cons. 5,5 vani, mq 105, R.C. € 278,37
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1 / 1

Esperto stimatore: **Arch. Stefano De Cal** - Via Durando 119, Vicenza
Mail: studiodecal@libero.it – tel: 0444/922605

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** - Via Volto 63, Longare (Vi)
Mail: immobiliari@ivgvicenza.it - tel: 0444/953915

1. SCHEMA SINTETICO E INDICE

Procedura es.imm. n. 47/2024, promossa da:

- IQERA ITALIA SPA in qualità di Procuratrice di AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro

- ***** - *****

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/09/2024

Esperto stimatore: Arch. Stefano De Cal

Diritto pignorato (pag. 8): Piena proprietà, per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): Non rilevati

Tipologia bene pignorato (pag. 8): Appartamento in edificio residenziale condominiale, al piano secondo con cantina al piano terra (senza garage)

Ubicazione (pag. 8): Vicenza, via G. Marzari 2

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17): NCEU, Comune di Vicenza, foglio 9, p.lla 412, sub. 5, cat. A4, classe 6, cons. 5,5 vani, mq 105, R.C. € 278,37

Metri quadri (pag. 10): Abitazione mq 95,37, terrazze mq 14,86, cantina mq 14

Stato di manutenzione (pag. 9): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): Nessuna (si specifica che il sig.***** , risulta residente all'estero, dal 24/05/2024, e più precisamente in ***** , e non più in Comune di ***** , come indicato nell'atto di Pignoramento)

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 25): Non è presente presso gli archivi Comunali copia del provvedimento autorizzativo iniziale (edificio INA CASA) ne sono presenti successive pratiche edilizie (salvo una comunicazione di manutenzione ordinaria del precedente proprietario) . La prima rappresentazione dell'immobile, planimetria catastale datata 30/05/1953, descrive lo stesso con alcune differenze interne ed in facciata, per sanare le quali si può procedere con pratica edilizia in sanatoria, e successiva regolarizzazione catastale, oltre ad una verifica e valutazione degli impianti esistenti, per un importo complessivo stimabile in € 8.500,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 34): € 75.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 33): Immobile oggetto di perizia :Atto di Compravendita Rep. n. 46103, Racc. n. 15485, Notaio Di Marco, in data 05/10/2009, ad un prezzo di € 125.000,00.

Comparabile 1 : in data 14/06/2024, € 60.000,00

Comparabile 2 : in data 27/03/2024, € 120.000,00

Comparabile 3 : in data 16/04/2024, € 117.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 38): € 56.000,00

Valore debito: € 167.248,13 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 17): immobile occupato da soggetti terzi alla procedura

Titolo di occupazione (pag. 17): senza titolo

Oneri (pag. 31): Spese condominiali arretrate pari ad € 400 (€ 200 all'anno)

APE (pag. 17): Classe G, EPgl.nren 135,25 Kwh/mq anno - Codice identificativo 97447/2024, in data 22/07/2024

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 39): vedasi cap. 16. Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri di cui al par. 8.3;

Lotti (pag. 39): Lotto unico

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 soli 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 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, 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 imm.ri 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.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica.....	17
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	17
4.1	Possesso.....	17
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	17
5.	ASPETTI CATASTALE.....	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	17
5.2	Intestatari catastali storici.....	18
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	19
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	19
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	23
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	23
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	25
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	25
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	26
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	29
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	30
8.1	Oneri e vincoli.....	30
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/07/2024).....	31
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	31
9.	SUOLO DEMANIALE.....	31
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	31

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	31
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	31
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	32
12.1	Metodo di valutazione.....	32
12.2	Stima del valore di mercato.....	33
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	37
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	38
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	38
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	38
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	38
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	39
15.	LOTTI.....	39
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	39
17.	ELENCO ALLEGATI.....	40

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, arch. Stefano De Cal, è stato incaricato come “Esperto” in data 21/03/2024, con Decreto di Fissazione Udienza Ex art. 569 Cod. Proc. Civ. E nomina dell’esperto e del custode.

L’incarico prevedeva il seguente quesito : *"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti*

In data 28/03/2024, il sottoscritto ha accettato l’incarico, mediante procedura di Giuramento telematico.

Si è quindi provveduto, nei giorni successivi, alla:

- verifica della completezza della documentazione depositata, ec art. 945 c.p.c.
- Verifica telematica presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali) al fine di ottenere copia di visure, mappe e planimetrie.
- Verifica telematica 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.

In data 14/04/2024, il sottoscritto Esperto ha provveduto a inoltrare formale richiesta al Comune di Vicenza, per esaminare la presenza, e richiedere copia, di provvedimenti autorizzativi di natura edilizia, riguardante l’immobile oggetto della Procedura Esecutiva.

In data 15/04/2024 si sono richiesti i certificati anagrafici ed estratto per riassunto di matrimonio, relativamente ai due debitori eseguiti, rispettivamente al Comune di Vicenza ed al Comune di Mestrino (PD). Quest’ultima richiesta, non avendo ricevuto riscontro, è stata reiterata in data 16/07/2024, ricevendo in tale data i certificati richiesti

In data 16/04/2024 è stato reperito l’atto di acquisto dell’immobile, da parte dei debitori eseguiti (Atto Notarile pubblico – Compravendita in data 05/10/2009, n.rep. 46103/15485, Notaio Di Marco Gianfranco in Vicenza)

In data 30/04/2024, in collaborazione con il Custode Giudiziario (IVG Vicenza) è stata depositata a PCT la Check List preliminare

In data 02/05/2024, tramite mail PEC, si è provveduto ad inviare ad Agenzia delle Entrate, formale richiesta per determinare l’eventuale presenza, presso gli immobili in oggetto, di contratti di affitto registrati, con risposta ricevuta in data 10/05/2024 (dove si evidenzia l’assenza di tali contratti d’affitto)

In data 03/05/2024, congiuntamente con il Custode Giudiziario, si è svolto il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, realizzando rilievo fotografico e una serie di misurazioni interne degli ambienti. Si sono, in quella sede, rilevate la presenza di persone occupanti l’immobile, sine titolo, e si è venuti a conoscenza della assenza di amministratore condominiale.

In data 01/07/2024 si è contattato un condomino che, come appreso in sede di sopralluogo, pur senza incarichi ufficiali, si è assunto l'onere di determinare e richiedere le spese condominiali ordinarie, relativamente al condominio di 8 appartamenti definito al civico nr 2 di via Marzari, determinando, telefonicamente, l'ammontare delle spese condominiali ordinarie annuali (€/anno 200 per appartamento)

Nel periodo precedente il deposito della Perizia in oggetto, si sono inoltre svolti incontri con i Tecnici Comunali, per una più completa ricerca di eventuali provvedimenti autorizzativi successivi alla prima edificazione dell'Immobile (provvedimento, questo, assente negli archivi Comunali) e si sono eseguite ricerche sui dati economici immobiliari di edifici con caratteristiche simili (comparabili) a quello da stimare, oggetto di recenti compravendite, ai fini della stima, confrontandoli con i principali bollettini ed osservatori immobiliari della zona. Si è quindi provveduto al completamento delle analisi e valutazioni, ed alla stesura e consegna della Perizia.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'immobile Pignorato è costituito da un appartamento al piano secondo, in edificio residenziale condominiale, con cantina al piano seminterrato, sito in via Marzari 2, nel quartiere di San Pio X, periferia Est del Comune di Vicenza

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Catastalmente l'immobile pignorato è così descritto:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza al Foglio 9, mapp. 412, sub. 5, cat. A/4, vani 5,5, Sup. Cat. 105 mq via Giacomo Marzari n 2, piano S1-2, intestato a:
- ***** (Proprietà per 1 / 2 in regime di separazione dei beni)
- ***** (Proprietà per 1 / 2 in regime di separazione dei beni)

Il Diritto Pignorato è la piena proprietà dell'immobile descritto, che attualmente risulta in carico ai signori ***** per la quota di proprietà di 1 / 2 e a ***** per la quota di proprietà di 1 / 2, che hanno acquistato la proprietà dello stesso con Atto Notarile pubblico – Compravendita in data 05/10/2009, n.rep. 46103/15485, Notaio Di Marco Gianfranco in Vicenza, trascritto presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, servizio di Pubblicità immobiliare, in data 22/10/2009, ai n.ri R.G. 21901 e R.P. 13560

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento oggetto della presente procedura Esecutiva, confina sul Lato Nord con il vano scale condominiale, che ha accesso da via Marzari al civico 2, e con appartamento di altra proprietà. Risulta libero sugli altri tre lati, e più precisamente, il lato Ovest è prospiciente via Marzari, il lato Est è prospiciente via Bortolan, mentre il lato Sud è prospiciente l'incrocio tra le due strade stesse.

La cantina al piano seminterrato, raggiungibile dal vano scale condominiale, confina con altre due cantine sui lati Nord e Sud, con via Bortolan sul lato Est e col corridoio comune sul lato Ovest.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il blocco condominiale su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima, è collegato ad un unico corpo di fabbrica di 4 piani, con cantine al piano seminterrato, di lunghezza complessiva pari a circa ml 75 e di larghezza pari a ml 11,25, descritta catastalmente al mappale 412, Foglio 9 del catasto Fabbricati, Comune di Vicenza.

La zona su cui insiste l'immobile, interna al quartiere di San Pio X, nella prima periferia Est del Comune di Vicenza, e nei pressi dell'arteria di Viale Della Pace, è zona ampiamente servita da negozi, anche di grande distribuzione e collegata tramite la viabilità comunale ai servizi primari (scuole, servizi di trasporto pubblico, parch e biblioteche ecc..)

Il traffico automobilistico risulta piuttosto intenso lungo la vicina arteria di Viale della Pace, che dista circa cinquanta metri dall'appartamento oggetto di stima, con conseguenti problematiche legate a rumore ed inquinamento.

Le strade laterali (via Marzari e via Bortolan) risultano invece di modeste dimensioni e di scarso traffico, e sono dotate di parcheggi laterali (non a pagamento) e, per quanto riguarda via Marzari, di pista ciclabile che si collega alla pista ciclabile di Viale della Pace.

A circa 20 metri dall'appartamento, ad Ovest dello stesso, è presente una antenna-ripetitore telefonica, di altezza pari a circa 25-30 metri dal suolo.

L'edificio nel suo complesso, come desumibile dalla planimetria catastale di impianto, è stato realizzato da "Gestione I.N.A. Case" nei primi anni 50 del XX secolo (planimetria catastale in data 30/05/1953).

Non è presente un cortile condominiale, se non una piccola porzione lungo via Bortolan, di larghezza pari a circa 2,50 ml, raggiungibile tramite un cancello esterno e dotata di rete a maglie metalliche, mentre su via Marzari e sul lato Sud, l'edificio condominiale insiste direttamente sui marciapiedi pubblici.

Non sono presenti posti auto privati o garages per il ricovero delle automobili.

Esternamente l'immobile appare ritinteggiato, ma presenta alcune imperfezioni nelle finiture, quali infiltrazioni nel soffitto delle terrazze esterne e nella cornice di copertura, problematiche di rigonfiamento e distacco dell'intonaco, specialmente sul lato Sud dell'edificio, in corrispondenza di una grondaia incassata nella muratura esterna, e problematiche di umidità di risalita, specialmente lungo il cortile privato di via Bortolan.

La porzione condominiale su cui insiste l'appartamento oggetto di stima, ha accesso dal civico 2 di Via Marzari, strada di scarso traffico veicolare, dotata di parcheggi (linee bianche) e di pista ciclabile.

L'appartamento al piano secondo, oggetto della presente procedura esecutiva, è raggiungibile da un vano scala condominiale, finestrato, e privo di ascensore, che si collega a due appartamenti ad ogni pianerottolo, per un totale di otto appartamenti.

Il vano scale ha gradini rivestiti in marmo rosso, con pianerottoli rifiniti alla "Palladiana", parapetto metallico, e serramenti esterni in metallo e vetro.

Il portoncino di ingresso del vano scale è in legno ed è dotato di citofono solo audio.

All'appartamento al piano secondo, descritto all'interno 5, si accede attraverso un portoncino in legno verniciato, non blindato ma dotato di tripla serratura.

L'appartamento, di superficie calpestabile pari a mq 75,55 e superficie lorda pari a mq 95,37, è costituito da un soggiorno, una cucina separata di modesta larghezza, un bagno con antibagno, due ampie camere, un corridoio di ingresso-distribuzione e tre terrazze, raggiungibili rispettivamente dal soggiorno, dal corridoio e da una delle due camere.

L'altezza interna è pari a ml 2,96-2,97

L'appartamento ha parzialmente beneficiato di opere di manutenzione ordinaria, presumibilmente risalenti a fine anni 90 o inizio 2000, con pavimentazione in ceramica omogenea in tutte le stanze, ad esclusione del bagno che presenta formelle di ceramica di fattura differente, sia per la pavimentazione che per i rivestimenti. I battiscopa sono in legno nelle camere e nelle altre stanze, ed in formelle di ceramica nel bagno.

Il bagno finestrato, nel complesso, appare ristrutturato in epoca relativamente recente (si presume circa 25 anni or sono) ed è dotato di vasca, bidet, water e lavabo. Al suo interno è presente anche una lavatrice ed un radiatore del tipo "scalda salviette" moderno, oltre al radiatore principale.

I serramenti esterni, finestre e porte finestre, sono in legno e vetro camera o vetro semplice, con chiusure oscuranti costituite da tapparelle a chiusura manuale, ad esclusione della porta finestra della cucina, realizzata con struttura metallica con vetro camera e priva di tapparelle.

Le porte interne, in legno verniciato, appaiono datate, probabilmente risalente all'epoca di edificazione del fabbricato (1953). Per accedere alla cucina è presente una porta a soffietto in materiale plastico.

L'impianto elettrico presenta frutti e prese di realizzazione più recente (stimabile in 25 anni or sono) ma si evidenziano imperfezioni e danneggiamenti in alcune parti.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia a gas metano di rete, modello Viessmann Vitodens 200-W, alloggiata in ambiente riscaldato (antibagno) e con distribuzione a radiatori tubolari metallici.

Le pareti risultano tinteggiate e gli impianti sono sottotraccia.

Tra soggiorno e cucina è presente una ampia apertura ad arco, chiusa attualmente da un serramento in legno, non apribile.

La superficie commerciale della porzione residenziale è pari a mq 95,37

Le terrazze, di superficie complessiva pari a mq 14,00, hanno pavimentazione in gres, parapetto in parte in muratura ed in parte metallico.

Al piano seminterrato si trova una cantina di circa 14 mq e di altezza pari a ml 2,00, con apertura finestrata verso via Bortolan (serramento in legno verniciato e vetro semplice) e porta di ingresso in legno verniciato.

Le pareti ed il soffitto della cantina risultano tinteggiate, ma presentano evidenti problematiche di umidità interna e di risalita. La pavimentazione è in cemento liscio, ed è presente un impianto elettrico con canaletta esterna.

In generale il livello manutentivo delle finiture interne, appare solamente sufficiente, pur avendo, l'appartamento, beneficiato di opere di manutenzione ordinaria ed impiantistica, in epoca relativamente recente, stimabile negli ad inizio anni 2000.

Si notano problematiche nelle finiture dell'impianto elettrico, nei serramenti, nelle chiusure oscuranti, e nelle tinteggiature. Durante il sopralluogo non si sono notati particolari problematiche di natura statica.

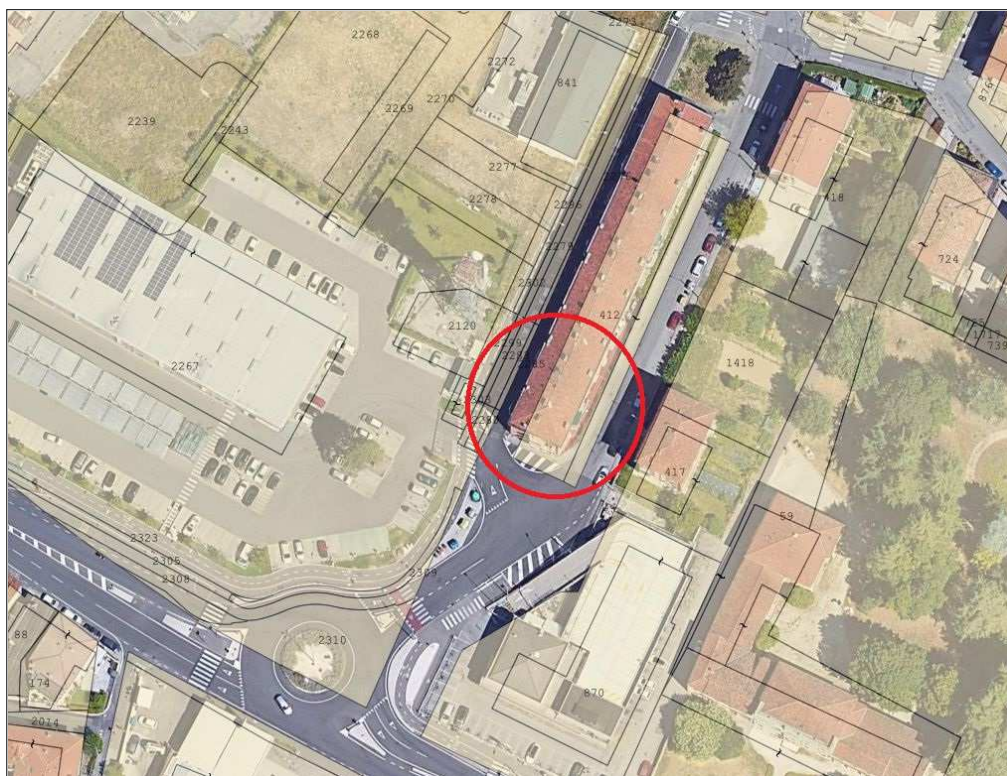


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

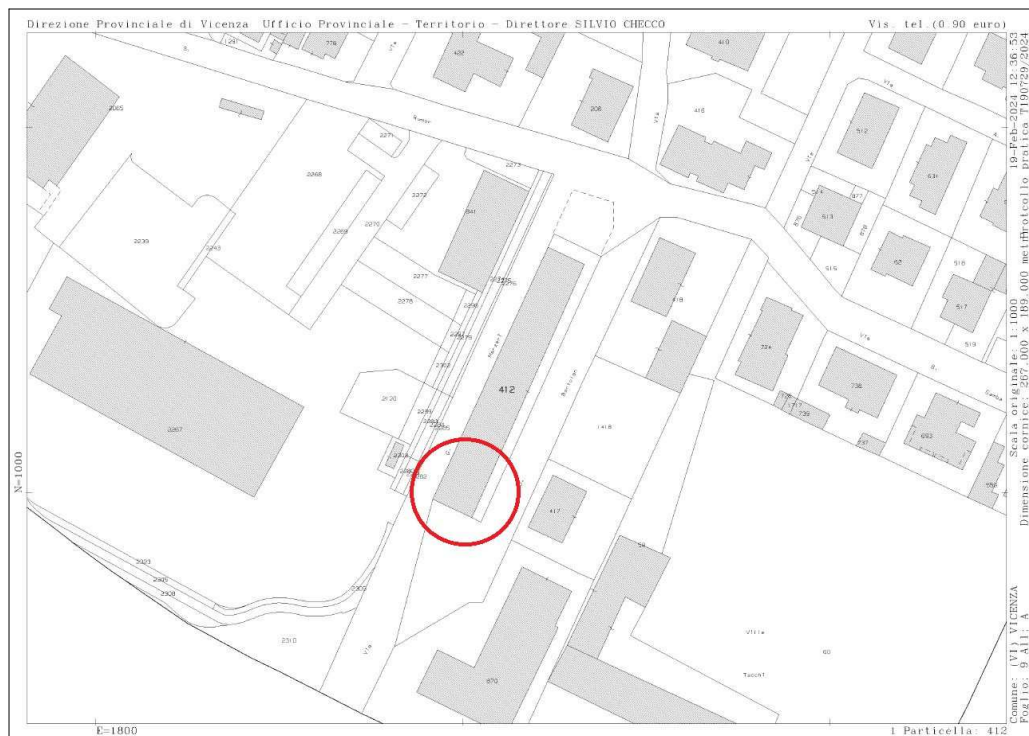


Figura 2. Estratto mappa catastale.

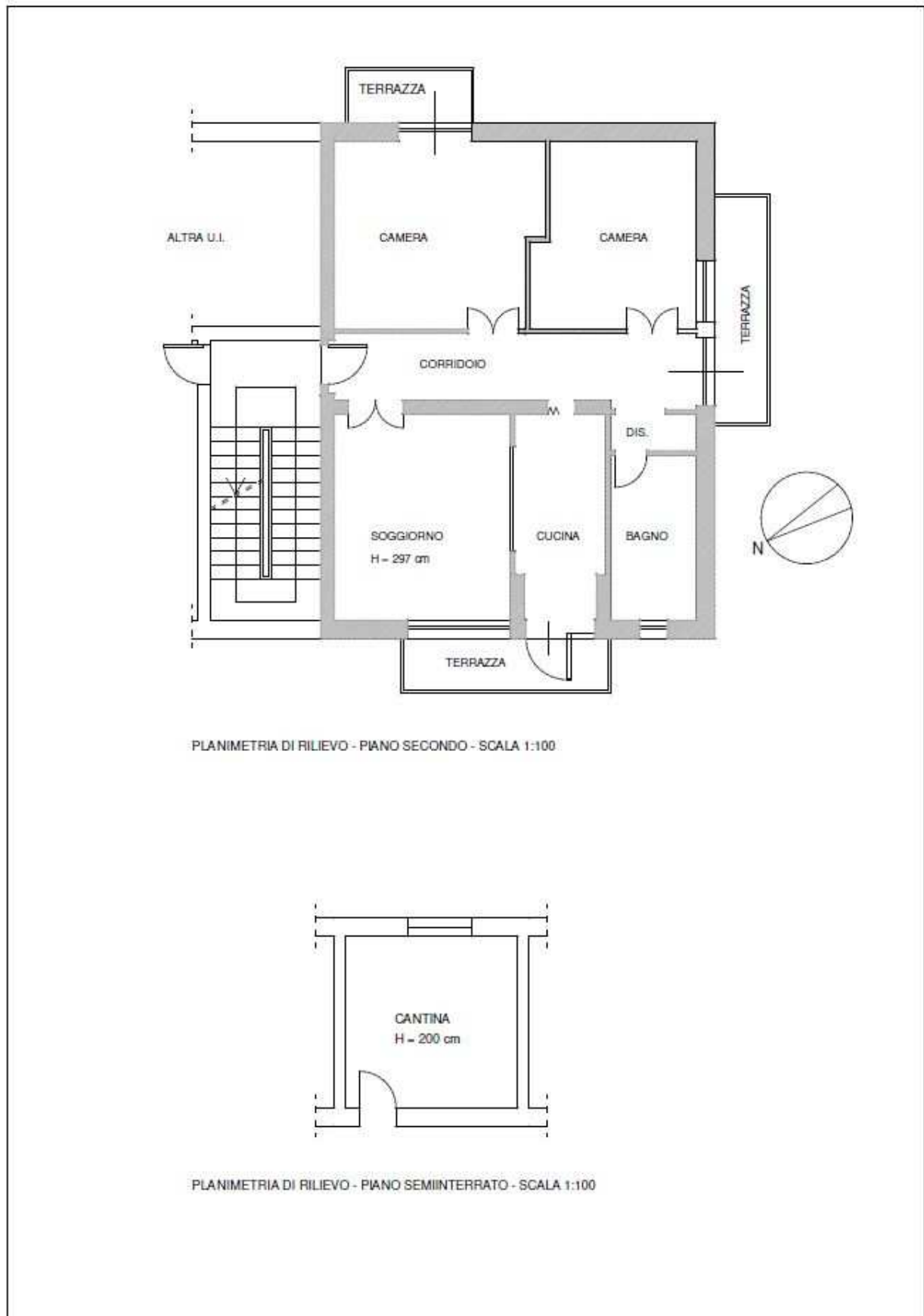


Figura 3. Planimetria immobile – da rilievo stato di fatto.

Foto Esterne dell'immobile



1



2

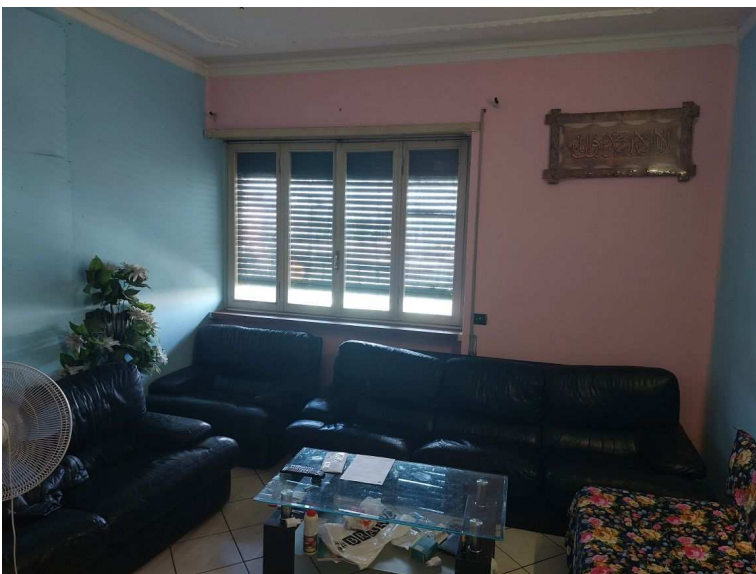


3



4

Foto interne



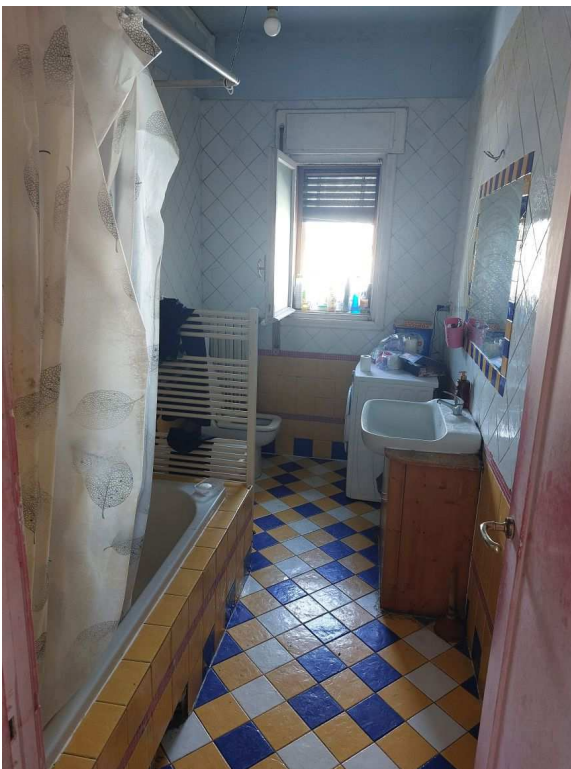
5



6



7



8



9



10

Vano scale condominiale



11 Cantina al piano seminterrato

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica

L'immobile è provvisto di certificazione energetica, registrata in data 22/07/2024, e valida fino al 22/07/2034, codice identificativo 97447/2024.

L'appartamento risulta in classe energetica G, con Epgl.nren 135,25 Kwh/mq anno

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo, in data 03/05/2024, l'immobile risultava occupato dal sig. *****, nato a *****, che esibiva carta di identità *****, il quale dichiarava che l'immobile è occupato dal 2020 da lui stesso e da altre due persone, senza titolo.

Non risultano, infatti, contratti di affitto registrati, come da Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate in data 10/05/2024 : "...Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili eseguiti, così come catastalmente indicati"

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

L'immobile risulta occupato dal *****, che dichiara come lo stesso sia occupato da lui e da altre due persone.

Da dichiarazioni dell'occupante, non esiste un contratto di affitto o comodato d'uso registrato, circostanza peraltro confermata da interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto della presente relazione è attualmente censito catastalmente al Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, al Foglio 9, mapp. 412, sub. 5, cat. A/4, classe 6, consistenza vani 5,5, sup. cat. 105 mq, Rendita € 278,37, via Giacomo Marzari n 2, piano S1-2

Precedentemente, e più precisamente prima del 14/12/1998, l'immobile era descritto al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza, Sezione Urbana B, Foglio 2, particella 412, sub. 5, cat. A/4, classe 6, consistenza vani 5,5, rendita € 278,37

5.2 Intestatari catastali storici

Dal 05/10/2009 ad oggi

- ***** (proprietà 1 / 2 in regime di separazione dei beni)

- ***** (proprietà 1 / 2 in regime di separazione dei beni)

Dal 14/12/1998 al 05/10/2009

- ***** (Proprietà 1000 / 1000)

Dal 17/02/1998 al 14/12/1998

- ***** (Proprietà 1 / 6 fino al 14/12/1998)

- ***** (Proprietà 1 / 6 fino al 14/12/1998)

Dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 17/02/1998

- *****

Si può notare continuità nelle trascrizioni nel ventennio precedente il pignoramento. In data antecedente, invece, si nota come dal 17/02/1998 i signori ***** e ***** vengano indicati proprietari di 1/ 6 ciascuno dell'immobile, a seguito di Nota di Trascrizione di Atto per causa di morte della signora ***** titolare del diritto di proprietà di 1/3 dell'immobile, con "devoluzione per legge 1 / 2 ciascuno ai due figli".

Da ispezione ipotecaria si evidenzia come risulta trascritta la successione del sig. ***** , in data 27/11/1995, ai n.ri RG 16248 e RP 11398, con la quale veniva devoluto, per la quota di proprietà di 1 / 3 ciascuno alla moglie (*****) ed ai figli (*****) l'immobile censito al Comune di Vicenza, Sezione B, Foglio 2, part 412, sub. 5, ovvero l'immobile oggetto della presente Perizia.

Va precisato inoltre che, dall'esame della Nota di Trascrizione dell'atto di Compravendita del 14/12/1998, Repertorio 58813 del Notaio Beniamino Itri in Lonigo, presentata il 07/01/1999, ai n.ri RG 307, RP 207, i soggetti venditori, sig.ri ***** e ***** , risultavano proprietari per la quota di 1/ 2 ciascuno degli immobili oggetto di stima, poi ceduto interamente al sig. ***** , per il diritto di Proprietà di 1 / 1.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Dall'esame dell'atto di Pignoramento immobiliare e della visura catastale attuale dell'immobile, si ritiene di poter dichiarare la rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali

5.4 Giudizio di conformità catastale

La Planimetria Catastale degli immobili, datata 30/05/1953, Prot. n 1747, evidenzia alcune difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi.

In particolare, in planimetria, risulta assente la finestra esistente nel locale bagno, mentre è presente una finestra, non esistente, nella camera lato Sud-Est.

L'attuale finestra del locale soggiorno, viene descritta, in planimetria, come porta-finestra, con accesso alla terrazza lato Ovest, mentre la porta finestra del locale cucina, risulta descritta, in planimetria, come finestra.

Il varco esistente tra soggiorno e cucina, in planimetria risulta di dimensioni inferiori a quello esistente, ed è indicato con una porta interna, che nella realtà non è presente.

Mancano, inoltre, le due paretine non portanti che delimitano l'anti-bagno dal corridoio.

Si specifica, infine, che la porta di accesso al locale ad uso cantina, al piano seminterrato, risulta centrata, rispetto al locale, in planimetria, mentre nella realtà appare accostata alla parete divisoria con altra cantina (parete Nord).

Si ritiene quindi che la planimetria catastale dell'immobile non sia conforme allo stato dei luoghi, e che vada aggiornata con opportuna variazione catastale.

Tale variazione, comprensiva di spese tecniche e per diritti di segreteria, può comportare un importo complessivo di € 1.000,00

Il tutto viene meglio evidenziato nelle tavole allegate alle pagine seguenti.

Per quanto riguarda la mappa catastale, essa appare coerente, mentre non risulta presente l'elaborato planimetrico.

Data presentazione: 18/07/1953 - Data: 28/03/2024 - n. T266092 - Richiedente: DCLSFN71D08L840G

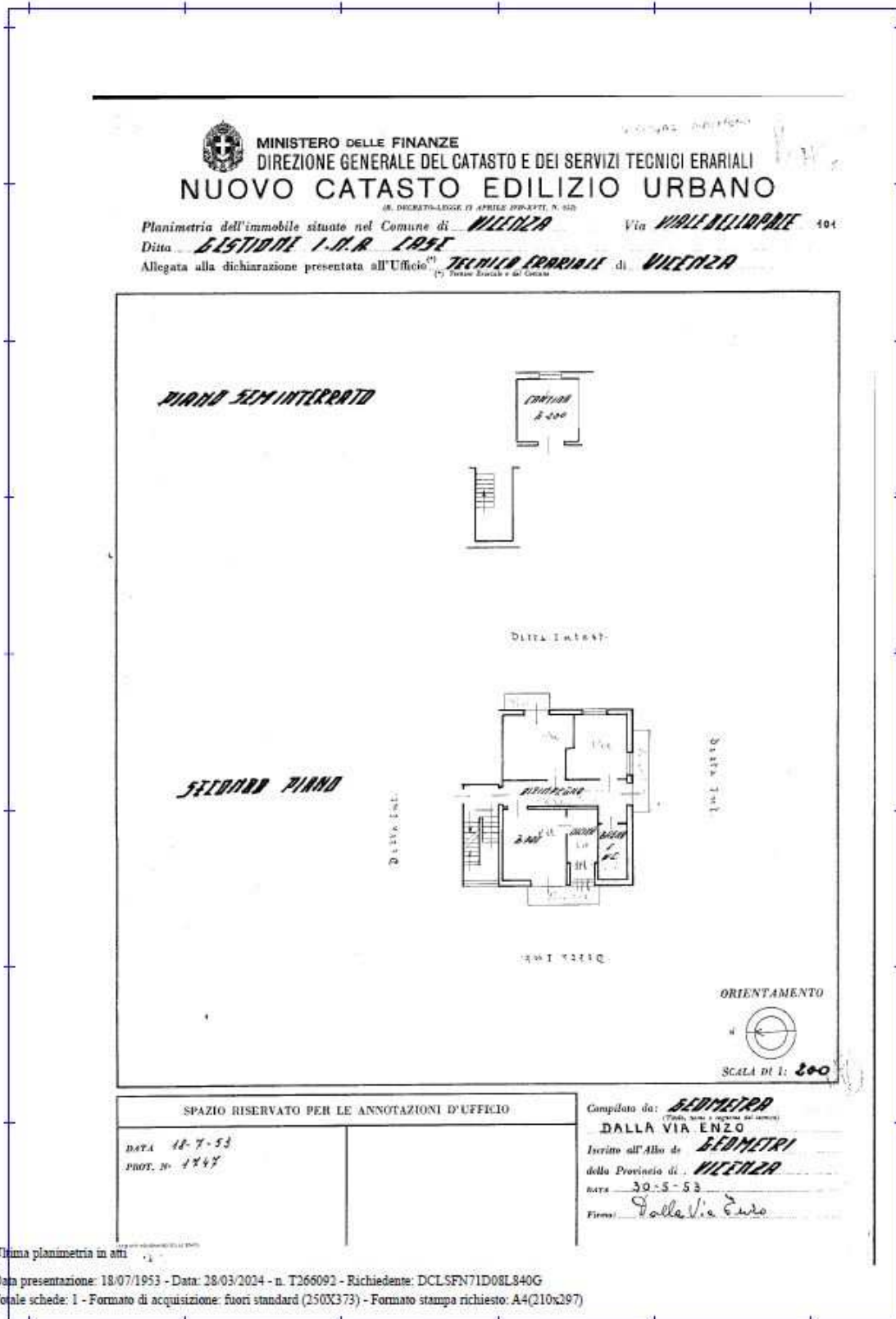
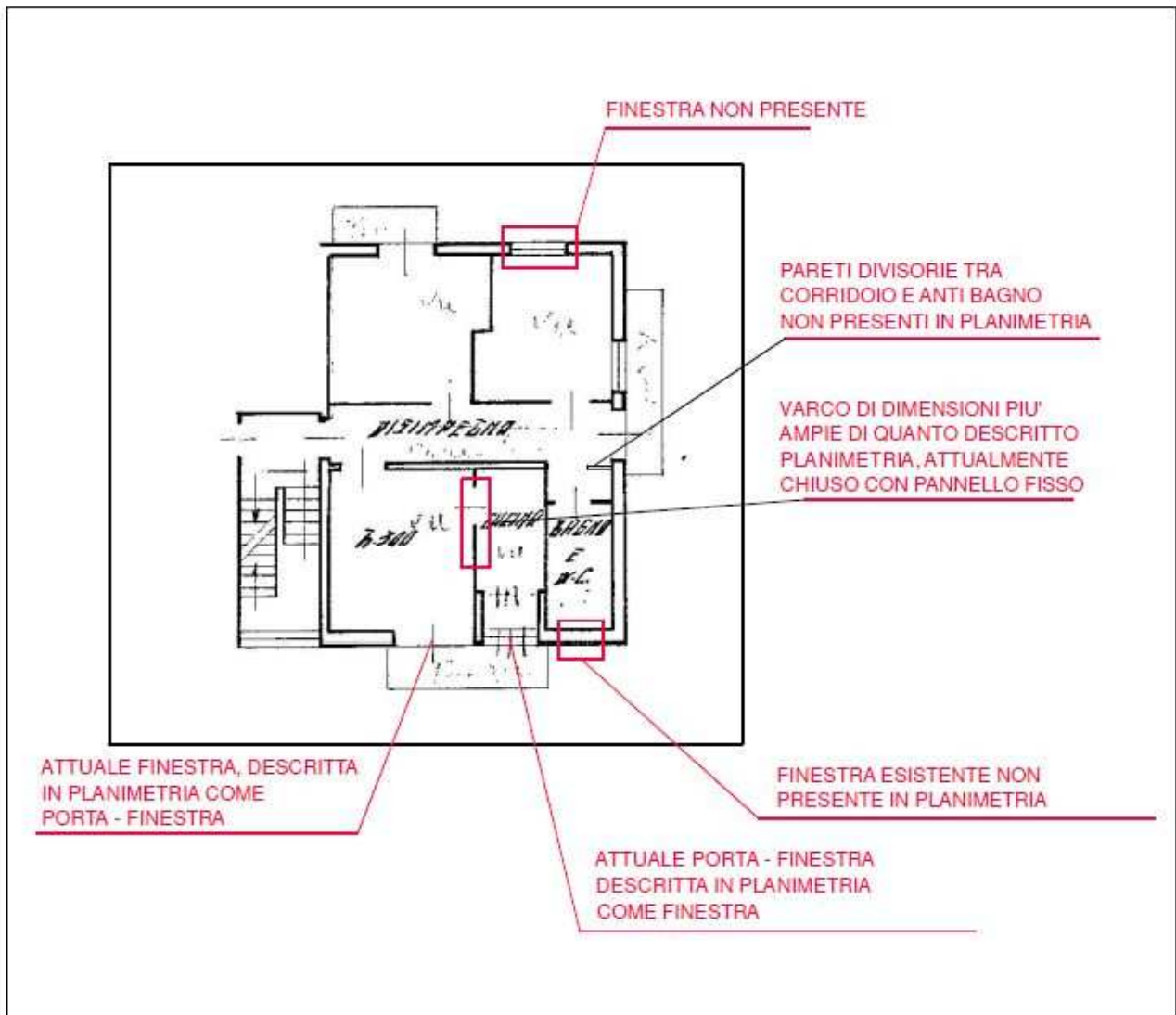


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



Figura 6. Estratto mappa catastale



Diffomità tra Planimetria catastale e stato attuale dei luoghi : appartamento al piano 2°



Cantina al piano seminterrato

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto in piena proprietà, in quota di 1 / 2 ciascuno, ai signori ***** e ***** , con atto di Compravendita in data 05/10/2009, Notaio Di Marco Gianfranco in Vicenza, n. rep. 46103/15485, trascritto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, in data 22/10/2009, ai n.ri RG 21901, RP 13560

Dalla Nota di trascrizione si riporta quanto evidenziato nella Sezione D – Ulteriori informazioni:

“la parte venditrice ha dichiarato di essere piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile compravenduto e che lo stesso e' ceduto libero da persone e cose, da diritti a terzi spettanti, da vincoli, oneri, pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di un'iscrizione ipotecaria di lire 362.500.000 a favore della "cariplo cassa di risparmio delle provincie lombarde s.p.a.", con sede in milano, n.c.f. 10516020152, in data 12.1.1999 ai nn. 582 r.g. e 116 r.p. in forza dell'atto di mutuo di lire 145.000.000 in data 14.12.1998 n. 58.814 di rep. del notaio beniamino itri di lonigo, in relazione alla quale formalita' la parte venditrice ha esibito copia della lettera di quietanza di estinzione del mutuo con l'impegno della banca mutuante a dar corso alla cancellazione dell'ipoteca nei termini e con le modalita' di cui all'art. 13 comma 8 novies della legge 40/2007. la vendita e' stata convenuta ed accettata tra le parti a corpo con ogni accessione e pertinenza, con tutti i diritti, usi e servitu', attive e passive, con il possesso immediato, con una proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni come per legge (art. 1117 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.”

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 05/10/2009 ad oggi, l'immobile risulta in proprietà (con titolo di acquisto descritto al capitolo 6) dei signori:

- ***** (per la quota di 1 / 2)
- ***** (per la quota di 1 / 2)

Precedenti proprietari:

Dal 14/12/1998 al 05/10/2009

- ***** (Proprietà 1000 / 1000), tramite atto di Compravendita del 14/12/1998, Notaio Beniamino Itri in Lonigo, rep. 58813, trascritto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio in data 07/01/1999, ai n.ri RG 307 e RP 207

Dal 17/02/1998 al 14/12/1998

- ***** (Proprietà 1 / 2 fino al 14/12/1998)

- ***** (Proprietà 1 / 2 fino al 14/12/1998)

Tramite successione ereditaria, in morte di ***** , ***** , trascritta presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio in data 09/08/1999, ai n.ri RG 19705 e RP 13722

Dalla Nota di trascrizione si riporta quanto evidenziato nella Sezione D – Ulteriori informazioni:

“DEVOLUZIONE PER LEGGE ½ CIASCUNO AI DUE FIGLI”

Dal 12/04/1992 al 17/02/1998

- ***** (proprietà 1/3)

- ***** (Proprietà 1 / 3)

- ***** (Proprietà 1 / 3)

Tramite successione ereditaria in morte di ***** . Dichiarazione di successione registrata il 12/10/1992 al n.ro 36, vol 992, e trascritta presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio in data 27/11/1995 ai n.ri RG 16248, RP 11398

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare ricerche di archivio presso i registri del Comune di Vicenza, per reperire documentazione edilizio – urbanistica che ha autorizzato la realizzazione dell’immobile (titoli edilizi ed elaborati grafici).

In particolare, dall’esame della planimetria catastale, si è potuto notare come essa avesse data 30/05/1953, e fosse intestata alla ditta “GESTIONE I.N.A. CASE”, di cui è presente, peraltro, la targa nei pressi dell’ingresso del fabbricato, a testimoniare come l’edificio rientri tra quanti edificati, all’epoca, dall’Ente INA CASA.

Si è quindi effettuata una ricerca di progetti ed autorizzazioni presenti in archivio, in periodo presumibilmente riferibile agli anni 1950-1952, estendendo poi la ricerca agli anni precedenti e successivi, sia tramite terminale (con l’ausilio di tecnici Comunali) sia tramite l’esame personale degli archivi cartacei, presenti presso gli Uffici Comunali.

Purtroppo, come capita con discreta frequenza, per i progetti e le autorizzazioni ottenute all’epoca da Enti come “INA Casa”, non sono stati trovati presso gli archivi Comunali, copie dei provvedimenti autorizzativi.

In assenza di copie di tali provvedimenti autorizzativi, ai sensi dell’art. 9Bis del DPR 380/2001 (“.....Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti....” “ Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia....”) si dovrà necessariamente fare riferimento alla prima (ed unica) rappresentazione grafica dell’immobile, contenuta nella Planimetria Catastale di impianto, registrata in data 30/05/1953, che verrà considerata come “stato legittimo” dell’immobile.

Dall’esame dell’atto Notarile di acquisto dell’immobile (atto di Compravendita in data 05/10/2009, Notaio Di Marco Gianfranco in Vicenza, n. rep. 46103/15485, trascritto presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, in data 22/10/2009, ai n.ri RG 21901, RP 13560) si è potuto appurare la presenza di due recenti pratiche edilizie, riferibili all’immobile in oggetto, ovvero

Pratica PGN 35992/1998 – UT 4285/98 e PGN 7703/2000 – UT 7703/2000

Le due pratiche sono state formalmente richieste dal sottoscritto al Comune di Vicenza, con mail del 14/04/2024. Da riscontri con i tecnici Comunali, le due pratiche sono risultati semplici manutenzioni ordinarie (come da mail del Comune di Vicenza, ricevuta in data 20/05/2024) ovvero opere che non hanno quindi modificato pareti portanti o non portanti, o forometrie. Di una delle due (pratica PGN 35992/1998-UT 4285/98) non è rimasta copia presso gli Archivi Comunali, mentre la pratica 7703-2000 è stata recuperata e visionata, e riguarda la comunicazione in data 16/03/2000, da parte del proprietario dell’epoca (sig. *****) dell’ “intenzione di effettuare la manutenzione ordinaria (pavimentazione e verniciatura ringhiere) di n° 3 terrazza facenti parte del mio appartamento sito in via Marzari n° 2 posto al piano secondo”.

Si ritiene, quindi, di procedere all’esame dello stato legittimo dell’immobile, sulla base dell’unica rappresentazione grafica disponibile, ovvero la Planimetria Catastale di impianto, datata 30/05/1953, Prot. n 1747



Targhetta INA CASA sul portoncino di ingresso condominiale

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dall'esame e dal rilievo dello stato attuale dei luoghi, e dal confronto con la Planimetria catastale, emergono alcune difformità interne ed in facciata, già evidenziate al cap. 5.4 "conformità catastale" e che riporto in seguito :

Nella rappresentazione grafica, in Planimetria catastale, risulta assente la finestra esistente nel locale bagno, mentre è presente una finestra, non esistente, nella camera lato Sud-Est.

L'attuale finestra del locale soggiorno, viene descritta, in planimetria , come porta-finestra, conaccesso alla terrazza lato Ovest, mentre la porta finestra del locale cucina, risulta descritta, in planimetria, come finestra.

Il varco esistente tra soggiorno e cucina, in planimetria risulta di dimensioni inferiori a quello esistente, ed è indicato con una porta interna, che nella realtà non è presente.

Mancano, inoltre, le due pareti non portanti che delimitano l'anti-bagno dal corridoio.

La porta di accesso al locale ad uso cantina, al piano seminterrato, risulta centrata in planimetria, mentre nella realtà appare accostata alla parete divisoria con altra cantina (parete Nord)

Nelle pagine successive verranno identificate graficamente le difformità riscontrate

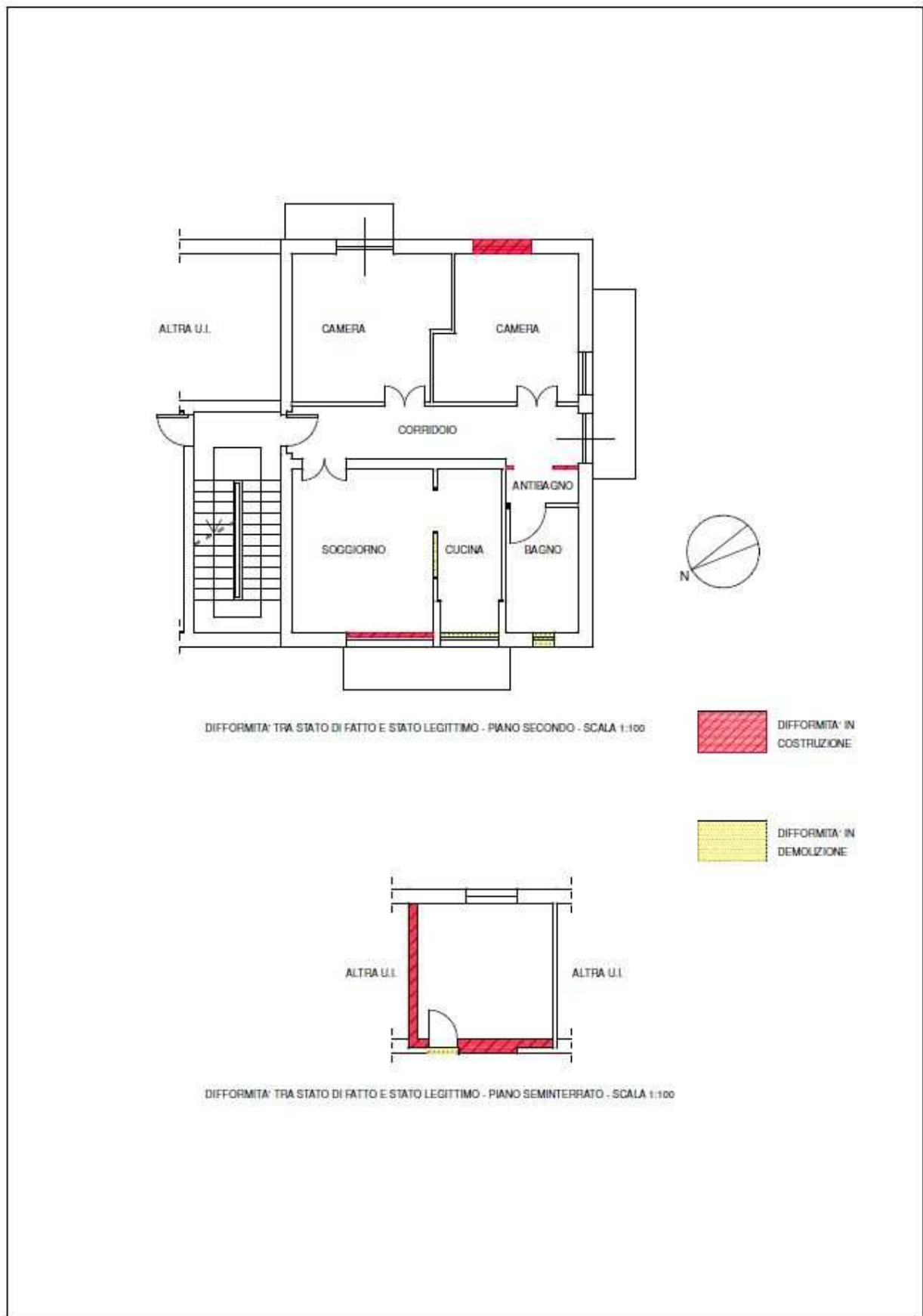
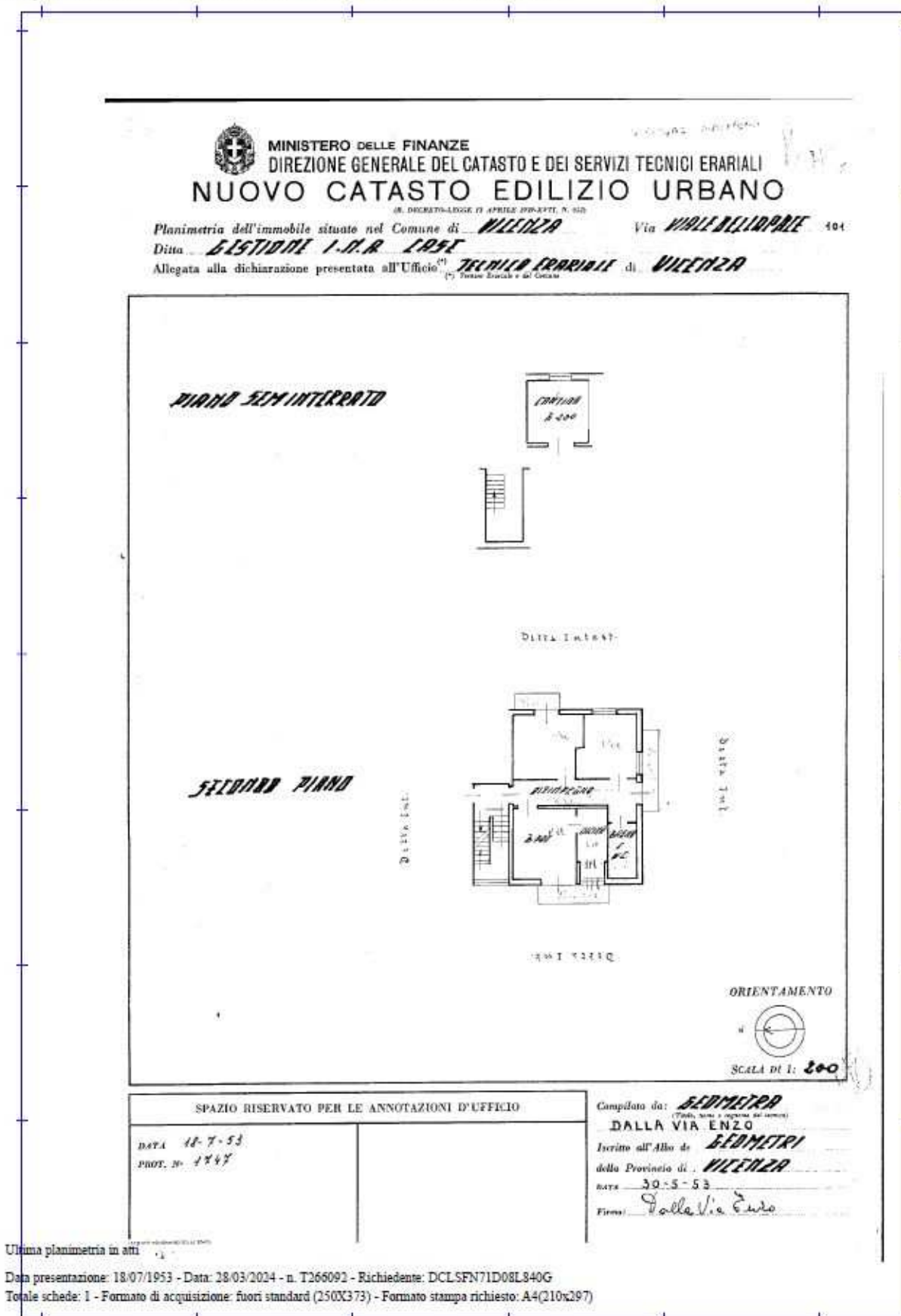


Figura 8. Comparazione stato attuale – stato legittimo.

Data presentazione: 18/07/1953 - Data: 28/03/2024 - n. T266092 - Richiedente: DCLSFN71D08L840G



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2024 - Comune di VICENZA (MI.840) - < Foglio 9 - Particella 412 - Subalerno 5 >
 Lascio 01
 VIA GIACOMO MARZARI n. 2 Piano S1-2

Figura 9. Stato legittimo – Planimetria Catastale di impianto.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si ritiene che le evidenziate modifiche interne ed in facciata, rispetto alla rappresentazione grafica contenuta nella Planimetria catastale, siano sanabili ai sensi del DPR 380/2001, stanti anche le recentissime modifiche introdotte dal Decreto Legge 69/2024, tramite pratica edilizia in sanatoria, che preveda un rilievo metrico degli stessi, una comparazione tra stato legittimo e stato attuale.

L'importo di tale pratica in sanatoria, comprensivo dell'oblazione da versare al Comune di Vicenza, per l'ottenimento della sanatoria, è valutabile in linea di massima in complessivi **€ 4.500,00**

Durante le operazioni ed i rilievi in sede di sopralluogo, si sono notate, all'interno degli immobili, alcune problematiche relative a prese e spine dell'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, e non si possono escludere analoghe problematiche, relativamente all'impianto idraulico e termico.

Si ritiene, perciò, in via prudenziale, di dover prevedere una presa visione, da parte di tecnici specializzati, dell'impiantistica elettrica e dell'impiantistica termo-idraulica, con eventuale interventi puntuali e parziali di ripristino o aggiustamento.

Si prevede perciò, un importo per lo svolgimento di tali operazioni, da dedurre dal valore di mercato di stima degli immobili, pari a:

- Presa visione ed eventuale intervento parziale su impianto elettrico : **€ 1.500,00**
- Presa visione ed eventuale intervento parziale su impianto termo-idraulico : **€ 1.500,00**

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; è stato 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

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito. Non è quindi presente un amministratore.

Si segnala, in ogni caso, che i beni in esame fanno parte di un edificio plurifamiliare, con parti comuni ai sensi dell’art. 1117 c.c., e quindi potranno esservi spese per le manutenzioni di tali parti.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 23/07/2024)

a. ISCRIZIONE del 22/10/2009 - Registro Particolare 4874 Registro Generale 21902
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 46104/15486 del 05/10/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Importo Ipoteca = € 280.800,00, durata 30 anni

b. TRASCRIZIONE del 14/02/2024 - Registro Particolare 2300 Registro Generale 3110
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 394 del
19/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Saranno cancellati nel contesto della procedura gli oneri ed i vincoli indicati al precedente paragrafo 8.2, ai punti a) e b).

Resteranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, oltre agli oneri conseguenti al fatto che l'unità immobiliare in esame fa parte di un edificio plurifamiliare con parti comuni, meglio specificate al paragrafo 8.1

A seguito di ispezioni ipotecarie sull'immobile in oggetto, non sono stati rilevati altri particolari vincoli od oneri, oltre a quelli già descritti.

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle ricerche ipo-catastali eseguite, non risultano eventuali pesi o oneri di altro tipo, quali censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano facenti parte di un edificio condominiale formalmente costituito.

Non risulta essere presente un amministratore condominiale.

Si segnala, in ogni caso, che i beni in esame fanno parte di un edificio plurifamiliare, con parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., e quindi potranno esservi spese per le manutenzioni di tali parti.

Da informazioni ricavate in sede di sopralluogo e successive, la contabilità delle spese comuni ordinarie è tenuta in maniera non ufficiale da un condomino, che, verbalmente, quantifica in € 200 annuali le spese ordinarie in carico ad ogni appartamento, a favore delle parti comuni (pulizia vano scale, elettricità parti comuni ecc..).

Le spese condominiali, in carico all'appartamento oggetto di stima, e relative all'ultimo biennio, vengono verbalmente definite come insolute. Sempre in via informale non vengono rilevate spese straordinarie insolute o in previsione.

In via prudenziale, in assenza di documentazione ufficiale, si ritiene di considerare le comunicate spese insolute degli ultimi due anni (**totale € 400,00**) in deduzione al valore di stima dell'immobile.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach)

Ricordando che “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”.

Per “importo stimato” si riferisce ad un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato, determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente.

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.

Il normale valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transizione (Notaio, imposte ecc..) e le spese di trascrizione

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

Per la stima del valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Procedura esecutiva, si è proceduto ad un' attenta valutazione dei principali bollettini e osservatori immobiliari della zona e, successivamente, si è realizzata una comparazione dei valori di vendita di appartamenti recentemente compravenduti nella zona, con caratteristiche simili all'immobile da stimare. (Atto di Compravendita Notaio Tiziana Zanon in Vicenza, Rep. 2783, Racc. 2485 del 14/06/2024)

Comparabile 1 : Appartamento bicamere con cucina separata e un bagno, al piano secondo, con cantina al piano seminterrato (sup. Cat. Mq 86), in edificio condominiale residenziale, edificato nel 1957, sito in Via Tornieri 15c a Vicenza, con compravendita realizzata in data 14/06/2024, per la cifra di € 60.000,00 (Atto di Compravendita del Notaio Michelangelo Casciano in Piazzola sul Brenta, rep. 12399, Racc. 8422 del 27/03/2024). Gli immobili di cui al Comparabile 1, distano circa 300 metri dall'immobile oggetto di stima, e sono situati nello stesso quartiere.

Comparabile 2 : Appartamento tricamere con cucina separata e un bagno, al piano terra (rialzato) con cantina al piano seminterrato (sup. cat. Mq 134) , garage esterno (cons. mq 12) e area di pertinenza esclusiva (mq 42), edificato nel 1954, sito in Via delle Casermette 61 a Vicenza, con compravendita realizzata in data 27/03/2024, per la cifra di € 120.000,00. Gli immobili di cui al Comparabile 2, distano circa 600 metri dall'immobile oggetto di stima, e sono situati nello stesso quartiere.

Comparabile 3 : Appartamento bicamere con cucina separata e un bagno, al piano terzo (e ultimo) con sup. cat. Di mq 87, con cantina al piano seminterrato (sup. cat. Mq 22) , edificato nel 1954, e oggetto di recenti opere di manutenzione straordinaria interne, sito in Via delle Casermette 21 a Vicenza, con compravendita realizzata in data 16/04/2024, per la cifra di € 117.000,00 (Atto di Compravendita, Notaio Claudia Crocenzi in Arzignano, rep. 7983, racc. 6538 del 16/04/2024). Gli immobili di cui al Comparabile 3, distano circa 550 metri dall'immobile oggetto di stima, e sono situati nello stesso quartiere.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e calcoli, il sottoscritto esperto ha:

- Definito il “segmento di mercato”
- Definito, sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”
- Indicato i rapporti mercantili

- Calcolato le superfici commerciali, utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi/terrazzi e cantine, mentre ha omogeneizzato la superficie del terreno esclusivo di cui beneficia il Comparabile nr 2, con un rapporto mercantile del 10%, nella superficie commerciale dell'appartamento dello stesso comparabile
- Sono stati definiti i prezzi marginali

Ottenendo come risultato finale, utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative stimabili, che il valore di mercato dei beni pignorati, con una superficie commerciale di mq 107, risulta essere di

€ 75.000 (diconsi Euro settantacinquemila)

pari ad un valore unitario di circa €/mq 700

Si allegano, di seguito, le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottate

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile 1	comparabile 2	Comparabile 3	
prezzo totale €	60.000,00 €	120.000,00 €	117.000,00 €	
Data (mesi)	14/06/2024	27/03/2024	16/04/2024	19/07/2024
Superficie principale (mq) SEL	79,62	120,46	85,1	95,37
Balconi (mq)	3,52	7,4	11,56	14,86
Cantina (Mq)	10,92	26,68	21,6	14
Livello di piano	2	1	3	2
Stato di manutenzione (n)	0	1	4	0
terza camera	0	1	0	0
posizione e contesto	1	2	2	0
Box per auto (0-1)	0	1	0	0
<i>superficie commerciale</i>	86	136	100	107
<i>Rapporti mercantili</i>	<i>importo</i>			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	4%			
Rapporto mercantile dei balconi	33%			
rapporto mercantile delle cantine	50%			
Costo di intervento da un livello di manutenzione al successivo	10.000,00 €			
costo terza camera	10.000,00 €			
prezzo medio di un box auto	12.000,00 €			

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	200,00 €	€/mese	
Prezzo data B	400,00 €	€/mese	
Prezzo data C	390,00 €	€/mese	
Prezzo superficie principale A	695,72 €	€/mq	PREZZO MARG
Prezzo superficie principale B	880,79 €	€/mq	695,72 €
Prezzo superficie principale C	1.173,35 €	€/mq	SEL
Prezzo balconi	229,59 €	€/mq	
Prezzo cantine	347,86 €	€/mq	
Stato di conservazione	10.000,00 €		
terza camera	10.000,00 €		
box auto	12.000,00 €		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
prezzo di mercato e caratteristica	contratto						Subject
		comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
prezzo totale (€) e SEL		60.000,00 €		120.000,00 €		117.000,00 €	
Data (mesi)	1,17	233,33 €	3,80	1.520,00 €	3,13	1.222,00 €	19/07/2024
Superficie principale (mq)	79,62	10.957,59 €	120,46	-17.455,61 €	85,1	7.145,04 €	95,37
Balconi (mq)	3,52	2.603,52 €	7,4	-1.698,95 €	11,56	757,64 €	14,86
Cantina (mq)	10,92	1.071,41 €	26,68	-4.410,86 €	21,6	-2.643,74 €	14
Terza camera	0	0,00 €	0	0,00 €	1	-10.000,00 €	0
Stato di manutenzione (n)	0	0,00 €	1	-10.000,00 €	4	-40.000,00 €	0
			1				
Box auto (0-1)	0	0,00 €	1	-12.000,00 €	0	0,00 €	0
Livello di piano	2		1		3		2
Posizione e contesto	1		2		2		0
Prezzi corretti		74.865,85 €		75.954,57 €		73.480,95 €	
		VALORE MEDIO		74.767,13 €		3,37%	VERO

SISTEMA DI STIMA							
Prezzo di mercato e caratteristica	contratto						Subject
		comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
prezzi corretti MCA		74.865,85 €		75.954,57 €		73.480,95 €	
Livello di piano	2	0,00	1	-1.236,81	3	1.236,81	2
posizione e contesto	1	148,09	2	296,19	2	296,19	0
Prezzi corretti con SdS		75.013,95		75.013,95		75.013,95	

SISTEMA DI STIMA			
	Livello di piano	Posizione e contesto	
A	2	1	
B	1	2	
C	3	2	
Subject	2	0	
Matrice delle differenze			
	costante	Posizione	Livello piano
A	1	0	1
B	1	-1	2
C	1	1	2
Matrice inversa			
	costante	Posizione	Livello piano
A	2	-0,5	-0,5
B	0	-0,5	0,5
C	-1	0,5	0,5
Matrice del prodotto			
	Prezzi corretti dall'MCA	Prezzi corretti dal sistema di stima	
A	€ 74.865,85	Valore di stima	€ 75.013,95
B	€ 75.954,57	Valore posizione	-€ 1.236,81
C	€ 73.480,95	Livello di piano	-€ 148,09
$\text{Valore}_A = \text{Prezzo}_s + (1-1)x + (1-2)y$ $\text{Valore}_B = \text{Prezzo}_s + (0-1)x + (3-2)y$ $\text{Valore}_C = \text{Prezzo}_s + (0-1)x + (1-2)y$			
Valore di Stima	€ 75.013,95		
Valore di stima arrotondato	€ 75.000,00		

- Principali bollettini ed osservatori del mercato immobiliare

Per completare e verificare il valore di stima ricavato dalla comparazione con recenti compravendite di immobili simili nella zona, si è provveduto all'esame di alcuni dei principali osservatori dei mercati immobiliari :

- Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, del mese di Maggio 2024 (e relativo alle rivelazioni dei prezzi dell'anno 2023) per la zona nr 8 del Comune di Vicenza, che comprende anche il quartiere di San Pio X, stima per immobili residenziali da ristrutturare, senza necessità di interventi statici, un prezzo unitario minimo di €/mq 500 ed un prezzo unitario massimo di €/mq 825.

- Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – OMI, relativamente al Comune di Vicenza, fascia/zona Periferica/sviluppo edilizio urbano, che ricomprende l'area su cui insiste l'immobile in oggetto, propone, per abitazioni di tipo economico, valori unitari di vendita che vanno da €/mq 700 ad €/mq 840.

Considerando le caratteristiche intrinseche, la localizzazione ed il contesto su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima, si ritiene che i bollettini immobiliari confermino quanto valutato tramite comparazione con immobili simili recentemente compravenduti nella zona.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di mercato stimato nel capitolo precedente, va ridotto al fine di tener conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A., cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- Costi per la regolarizzazione Catastale	€ 1.000,00
- Spese tecniche e costi per la regolarizzazione edilizio/urbanistica	€ 4.500,00
- Costi per presa visione ed adeguamento impiantistico	€ 3.000,00
- Costi per spese condominiali ordinarie insolute (ultimo biennio)	€ 400,00

Si può quindi determinare un valore di mercato degli immobili al netto dei costi descritti:

€ 75.000,00 - (€1.000,00 + € 4.500,00 + € 3.000,00 + 400,00) = € 66.100,00

(diconsi Euro sessantaseimilacento/00)

(Valore di mercato dell'unità immobiliare al netto delle spese per regolarizzazione catastale, urbanistica ed impiantistica)

Considerando che:

- La presente Perizia ha come scopo la vendita forzata dei beni pignorati
- L'esperto, sulla scorta del valore di mercato determinato, 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 del 15% 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:

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

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.

Determinazione del prezzo a base d'asta:

€ 66.100,00 - (€ 66.100,00 x 0,15) = € 56.185,00

e, arrotondando = € 56.000,00

Il prezzo a base d'asta dei beni è pari ad € 56.000,00 (diconsi Euro cinquantaseimila)

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Gli attuali proprietari, debitori esegutati, acquistarono l'immobile in data 05/10/2009, ad un prezzo di € 125.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

La vendibilità è considerabile come sufficiente, per dimensioni e tipologia dell'appartamento, considerando anche contesto e situazione manutentiva delle parti comuni.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile pignorato, per tipologia e caratteristiche, non è comodamente divisibile in quote.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esegutato

Alla data del Pignoramento, i debitori esegutati risultavano residenti, rispettivamente a:

- *****

- *****

Attualmente, da risultanze di Certificati contestuali di Residenza AIRE richiesti ai Comuni di Vicenza e Mestrino (Pd), i debitori esegutati risultano residenti rispettivamente a:

- *****
- *****

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Le Certificazioni richieste ai Comuni di Vicenza e Mestrino (PD) riportano per gli esecutati le seguenti risultanze:

1 - *****

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

- *****
- *****
- *****
- *****

2 - *****

15. LOTTI

Trattasi di lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si sottolineano gli “Oneri e vincoli a carico dell’acquirente” elencati al paragrafo 8.3; inoltre, si sottolinea quanto segue.

1. Oneri a carico dell’aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, oltre ai costi delle sanzioni/oneri comunali.
2. Oneri conseguenti al fatto che l’unità immobiliare in esame fa parte di un edificio plurifamiliare con parti comuni.

Vicenza, 29/07/2024

Il Tecnico Incaricato
Arch. Stefano De Cal

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato catastale
4. Visura storica immobile
5. Planimetria catastale immobile
6. Estratto di mappa catastale
7. Atto di acquisto immobile 05/10/2009
8. Nota Trascrizione acquisto immobile
9. Nota Iscrizione ipoteca
10. Nota di Trascrizione Pignoramento
11. Comunicazione manutenzione ordinaria 16/03/2000
12. Tabelle di calcolo per stima MCA
13. Comparativo nr 1
14. Comparativo nr 2
15. Comparativo nr 3
16. Certificato Contestuale Muhammad Rafique
17. Certificato cumulativo Muhammad Sakhy
18. Ispezione ipotecaria immobile dal 1998 ad oggi
19. Ispezione ipotecaria immobile ante 1998
20. Nota Trascrizione acquisto precedente proprietario
21. Trascrizione atto di morte Morigi
22. Successione Bertozzi Ervino
23. Attestazione assenza contratto affitto da A.G.E.
24. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori