



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 110/2024 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. LUCA PRENDINI**

Creditore procedente: -----

Esecutato: **Signori** -----

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **12/12/2024**

Identificazione beni: **Bene in Comune di Vicenza (VI), Viale del Sole, 24 Int. 4,
Appartamento al Piano 2**

Dati Catastali: Catasto fabbricati Fg. 60, particella 474, sub. 42
(A/3), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geometra Mercadante Giacomo** - Via Piave, 11 Cassola

Mail: geometramercadante@gmail.com

PEC: giacomo.mercadante@geopec.it

tel: 0444/32697 Cellulare: 3351364447

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto, 63 36023 Longare (Vi)

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

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 110/2024, promossa da: ----- contro **Signori** -----

Giudice: Dott. LUCA PRENDINI

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/12/2024

Esperto stimatore: Geometra MERCADANTE GIACOMO

Diritto pignorato (pag. 10): piena proprietà per la quota complessiva di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti: Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 10): appartamento al piano secondo, privo di autorimessa, in condominio

Ubicazione (pag. 10): Vicenza (VI), Viale del Sole, 24 int. 4

Dati catastali attuali dei beni (pag. 10): Catasto Fabbricati Comune di Vicenza Fg. 60 (EX H/6) particella 474, sub. 42 (A/3)

Metri quadri (pag. 14): commerciali circa mq. 88,10

Stato di manutenzione (pag. 10-14): medio

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 10): nessuno

Situazione catasto (pag. 19): non regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa complessiva di circa €1.000,00, importo dedotto dal valore a base d'asta

Situazione urbanist./edilizia (pag. 22): non regolare. Situazione regolarizzabile con la spesa complessiva di circa €4.000,00, importo dedotto dal valore a base d'asta

Valore lordo di mercato (pag. 27): **€67.697,63**

Date/valori comparabili reperiti (Vedi All. 19): comparabile A: 03/08/2023, € 78.000,00; comparabile B: 25/01/2024, € 70.000,00; comparabile C: 22/03/2024, € 75.000,00; comparabile D: 18/10/2023 €100.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (pag. 28): €53.290,00

Valore debito: €196.321,29 oltre a spese ed interessi

Occupazione (pag. 15): occupato da soggetti terzi alla procedura, privi di titolo

Titolo di occupazione (pag. 15): nessuno

Oneri (pag. 23): per l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; per vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti; conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

APE (pag. 15): fornita da esperto attraverso ausiliario

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 29): si segnalano/segnala difformità catastali; difformità edilizie/urbanistiche; che l’U.I. risulta occupata da soggetti terzi, privi di Titolo.

Lotti (pag. 29): 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 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, il tutto ricompreso all’interno della riduzione percentuale forfettaria applicata 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.

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	10
3.3	Confini N-E-S-O	11
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	11
3.5	Certificazione energetica.....	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	15
4.1	Possesso	15
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	16
5.	ASPETTI CATASTALE.....	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	16
5.2	Intestatari catastali storici.....	16
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	19
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	19
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI	19
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	19
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	20
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	22
7.4	Perimetro del mandato	22
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	23
8.1	Oneri e vincoli.....	23
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	24
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	24
9.	SUOLO DEMANIALE.....	24
10.	USO CIVICO O LIVELLO	24

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	24
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	24
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	25
12.1	Metodo di valutazione	25
12.2	Stima del valore di mercato.....	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	27
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	28
12.5	Giudizio di vendibilità'	28
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	28
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	28
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	28
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	29
15.	LOTTI.....	29
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	29
17.	ELENCO ALLEGATI.....	30

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

A seguito nomina dell'Illustrissimo Giudice del Tribunale di Vicenza, il sottoscritto esperto Geometra Mercadante Giacomo ha accettato l'incarico, di cui al Decreto del giorno 16 Maggio 2024, ricevuto in data 22 Maggio 2024, prestando giuramento in data 29 Maggio 2024.

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

- verifica della completezza della documentazione depositata, ex art. 567 c.p.c., depositando, in PCT la relativa check list;
 - verifica, telematica, presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappa, di planimetria;
 - controllo, telematico, sempre 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 di procedura;
 - ottenuto copia dallo Studio del Notaio Gianfranco Di Marco dell'Atto attraverso il quale la parte Esecutata ha acquisito la titolarità del bene oggetto di Esecuzione;
 - ottenuto copia dall'Archivio Notarile Distrettuale di Vicenza di Atto utile al fine di documentare/verificare la provenienza storica del bene oggetto di esecuzione;
 - attraverso richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza verificata/ottenuta copia della documentazione conservata all'interno degli archivi, ottenuto CDU, e, a seguito di accesso diretto, chiesto, ed ottenuto, opportune informazioni Urbanistiche;
 - attraverso puntuale richiesta all'Ufficio Anagrafe/Stato Civile del Comune di Vicenza ottenuto opportuni Certificati;
 - attraverso puntuale richiesta all'Amministratore Condominiale recuperato opportuna documentazione, ottenuto informazioni;
 - attraverso puntuale richiesta all'Agenzia delle Entrate ottenuto informazioni sulla presenza o meno di contratti di locazione o di altro tipo relativi alla U.I. oggetto di procedura;
 - recuperato Codici Catasto e Chiave, utili per la redazione dell'attestato di Prestazione Energetica (APE), dalla ditta che manutenziona l'impianto termico della U.I. oggetto di procedura;
 - eseguito sopralluogo in data 01 Luglio 2024 presenti, oltre al sottoscritto, un rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG, quest'ultimo incaricato nella procedura come custode); il Geometra -----, quest'ultimo intervenuto in qualità di ausiliario dell'esperto, al fine di verificare le condizioni e le caratteristiche degli immobili per la redazione dell'APE; nell'occasione non era presente la parte Esecutata ma era presente altro Soggetto, Signor ----- che dichiarava (vedasi Verbale di Accesso del Custode Giudiziario, presente in PCT):
 - di essere stato residente nell'immobile oggetto di procedura dal 2018 al 2022;
 - che attualmente risultava residente in Comune di -----(-----) in Via -----, --;
 - che lo stesso occupava l'immobile oggetto di procedura senza titolo.
- Durante il sopralluogo sono state verificate, per il bene oggetto di procedura, le caratteristiche interne ed esterne, in particolare attraverso prelievo a campione di alcune misure di controllo; è stata verificata la distribuzione interna; è stato eseguito puntuale rilievo fotografico dei luoghi; precisando che il Soggetto Terzo, precedentemente richiamato, nell'occasione è stato collaborativo;
- etc.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Quanto oggetto della presente relazione è un appartamento privo di autorimessa, il tutto parte di un importante complesso immobiliare denominato “Residenza del Sole – Sole-Alfa”, nel Comune di Vicenza collocato su un’area di circa mq. 2.158,00 (dato catastale, Vedi All. 1).

La/Nella zona, in cui si trova il complesso:

- è, principalmente, di tipo “Residenziale”; risulta distante pochi chilometri dalla zona artigianale/industriale/direzionale del Comune di Vicenza, così come dal centro storico, dalla stazione ferroviaria, dal casello “Vicenza Ovest” sulla autostrada Venezia/Milano.

Oltre a quanto sopra, nell’ambito di un raggio limitato, risultano presenti diversi servizi quali, in particolare, ristoranti, bar, banca, posta, chiesa, farmacia, supermercati, asilo nido, scuola materna, scuola media, scuole superiori, etc..

Nell’intero complesso immobiliare con sviluppo su più piani fuori terra, con accesso da diversi vani scala, risultano presenti (dati prelevati da documentazione catastale) complessivamente n. 58 U.I., suddivise come di seguito: n. 5 negozi; n. 4 magazzini/locali di deposito; n. 20 autorimesse; n. 29 appartamenti.

Il complesso risulta costituito un fabbricato di forma particolare, con le seguenti generali caratteristiche: muri esterni intonacati/tinteggiati; coperto a falde, protetto da elementi di laterizio; lattonerie di metallo.

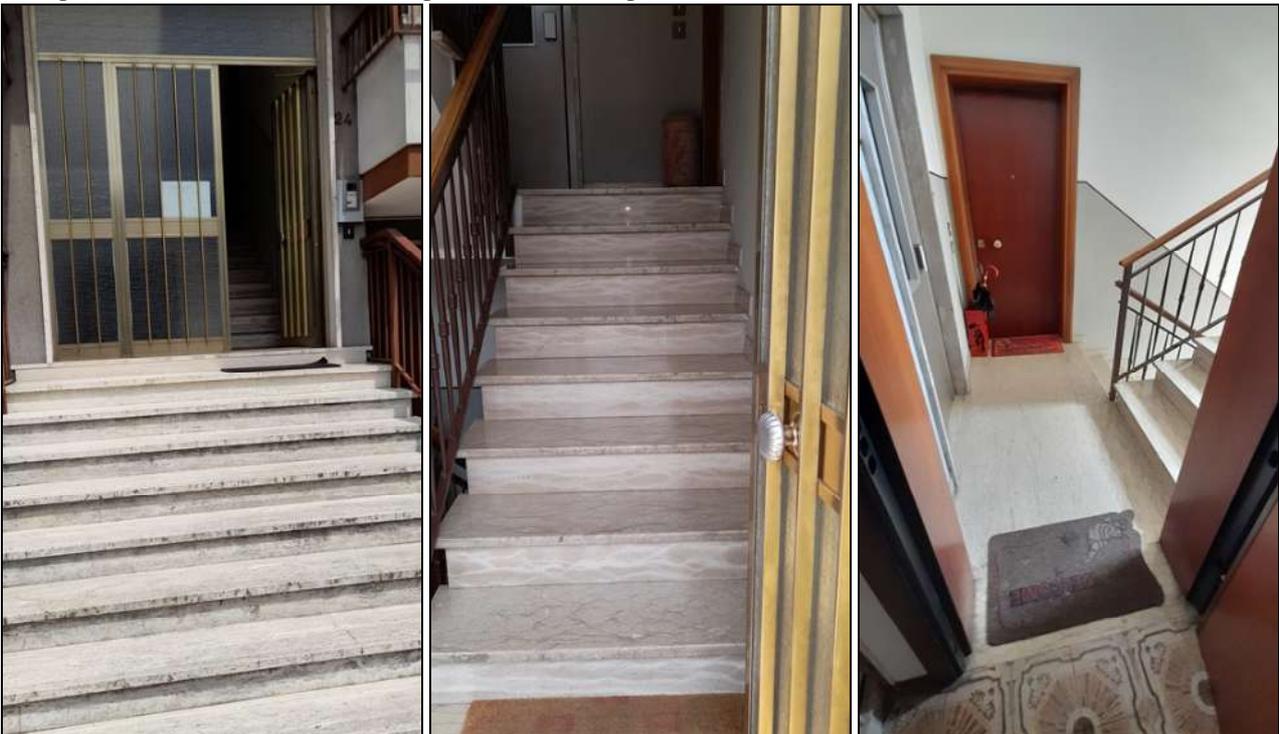
Il piano terra risulta occupato, in genere, da diversi vani scala, da alcune U.I. destinate ad autorimesse, da alcune U.I. destinate a negozi (questi, in particolare, collocati sul lato lungo la strada pubblica Viale del Sole).

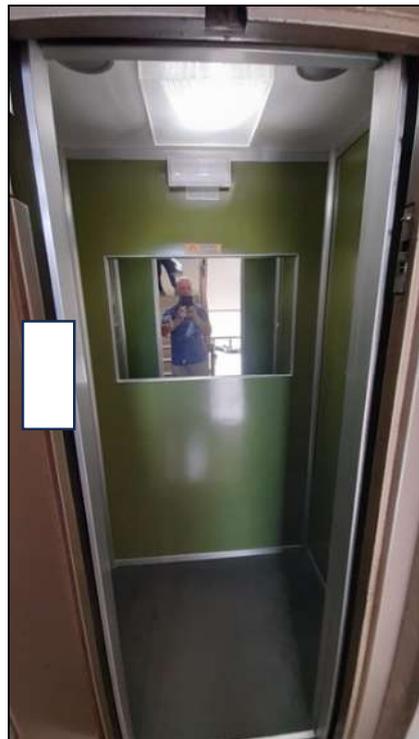
Dall’esterno, all’area interna esclusiva, in genere asfaltata, si accede attraverso un cancello pedonale ed un cancello carraio, quest’ultimo motorizzato, dal lato su Viale del Sole.





Il vano scala specifico da cui si accede alla U.I. oggetto di procedura corrisponde al civ. 24. Allo stesso si accede attraverso una rampa esterna, rivestita in marmo, rampa delimitata su entrambi i lati da parapetto di metallo. Il serramento esterno è realizzato con alluminio/vetro, così come con li stessi materiali risultano realizzate le finestre presenti nel vano scala in questione. Le superfici verticali/orizzontali/inclinate in genere risultano intonacate e tinteggiate; le rampe scale interne sono rivestite in marmo (sia le pedate sia le alzate), così come in marmo risultano rivestiti i pianerottoli di ingresso/piano; al fine di limitare le cadute verso il vuoto risultano installati lungo le rampe parapetti di metallo completi di corrimano di legno. Il vano scala risulta dotato di impianto luci. Presente inoltre l'impianto ascensore (previste n. 4 fermate).





Le condizioni manutentive risultano, complessivamente, **“MEDIE”**.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

La proprietà per la quota complessiva **di 1/1** (1/2 Signor ----- e 1/2 Signora -----) **di Appartamento al piano secondo privo di autorimessa, all'interno di un Complesso Immobiliare, il tutto identificato toponomasticamente in Comune di Vicenza in Viale del Sole n. 24 Int. 4, è il diritto pignorato.**

Il bene oggetto di pignoramento risulta identificato catastalmente, presso il Catasto Fabbricati (Vedi All. 2), con **COMUNE DI VICENZA Fg. 60 (ex H/6) particella 474 sub. 42 categoria A/3, classe 6, cons. 5 vani, Viale Del Sole Snc Scala C Piano 2.**

Alla luce di quanto sopra non risultano difformità sostanziali tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e i dati indicati negli atti del catasto alla data del pignoramento.

I diritti reali pignorati, assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli in titolarità della parte Esecutata in forza dell'Atto d'acquisto (Vedi All. 3) trascritto in suo favore.

La presente procedura ha per oggetto il bene, identificato con COMUNE DI VICENZA (VI) Catasto Fabbricati Fg. 60 (Ex H/6) particella 474 sub. 42.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni:

- viste le caratteristiche del bene interessato dalla presente procedura;
- viste le caratteristiche del mercato locale;
- considerato che l'oggetto della procedura è costituito da un appartamento privo di autorimessa, collocato all'interno di un importante Complesso Immobiliare;

il sottoscritto esperto ritiene che quanto pignorato, debba essere considerato come **LOTTO UNICO**.

3.3 Confini N-E-S-O

Per quanto riguarda i confini, considerate le informazioni recuperate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali:

- **Intero complesso Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 (Vedi All. 4):**

- confina a nord con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 131; a est con Comune di Vicenza particelle 1095 e 470; a sud con la pubblica strada Viale del Sole; a ovest con Comune di Vicenza Fg. 60 particelle 819, 815, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1684, 1685, 1087 e 1088;

- **l'U.I. Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42 (Appartamento):**

- a nord, a est, a ovest muri perimetrali; a sud confina con vano scala comune e con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 41;

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Per quanto riguarda le caratteristiche/condizioni specifiche:

dell'U.I. Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42 (Appartamento)

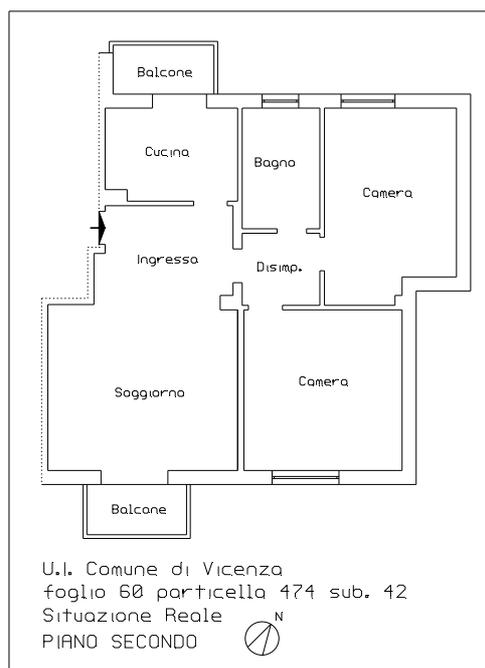
che:

- all'interno del complesso immobiliare si trova al piano secondo;
- presenta, così come riscontrato durante i sopralluoghi, come distribuzione interna, un ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno, un bagno, due camere, il tutto con altezza di circa mt. 3,00;

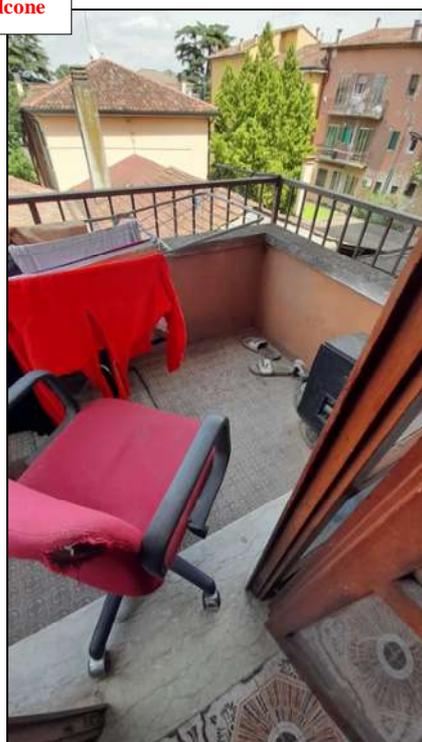
- ha superficie netta (escluso balconi) di circa mq. 72,60;
- ha superficie lorda (escluso balcone) di circa mq. 85,60;
- ha due balconi di superficie complessiva pari a circa mq. 7,10;
- ai fini dell'esposizione solare ha vetrate lungo le pareti est/ovest;

per la determinazione della superficie commerciale, è stato utilizzato per:

- tutta l'U.I., tranne per i balconi, il coefficiente pari a 1,00;
- i balconi il coefficiente pari a 0,35.



Le caratteristiche puntuali dell'U.I. sono le seguenti: il portoncino d'ingresso è di tipo blindato; le superfici delle pareti e dei soffitti sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione di tutti i locali è realizzata con elementi di ceramica così come in ceramica è il rivestimento del bagno; il bagno risulta dotato di vasca, bidet, water, lavabo, oltre ad alimentazione acqua e scarico lavatrice; la pavimentazione dei balconi è in ceramica; i parapetti dei balconi risultano realizzati in parte in muratura ed in parte con elemento di metallo, con la parte in muratura intonacata e tinteggiata; le porte interne sono di legno (in alcuni casi alcune risultano dotate di vetro); la forometria esterna risulta dotata di serramenti di legno con vetro singolo protetti, questi, da avvolgibili in PVC.

Entrata**Ingresso/Soggiorno****Balcone****Cucina**

Cucina



Balcone



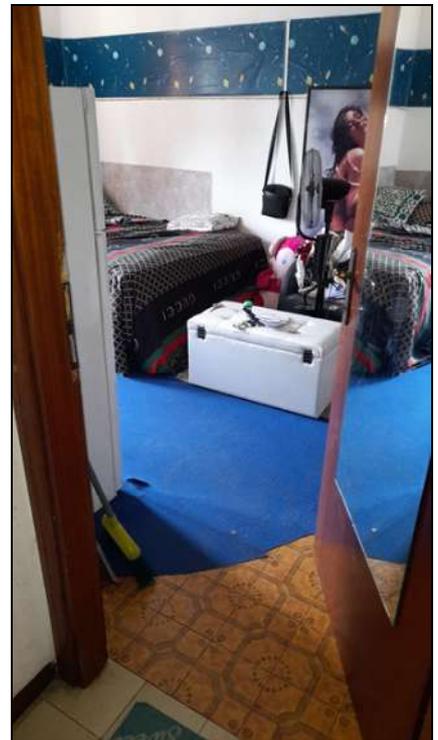
Disimpegno

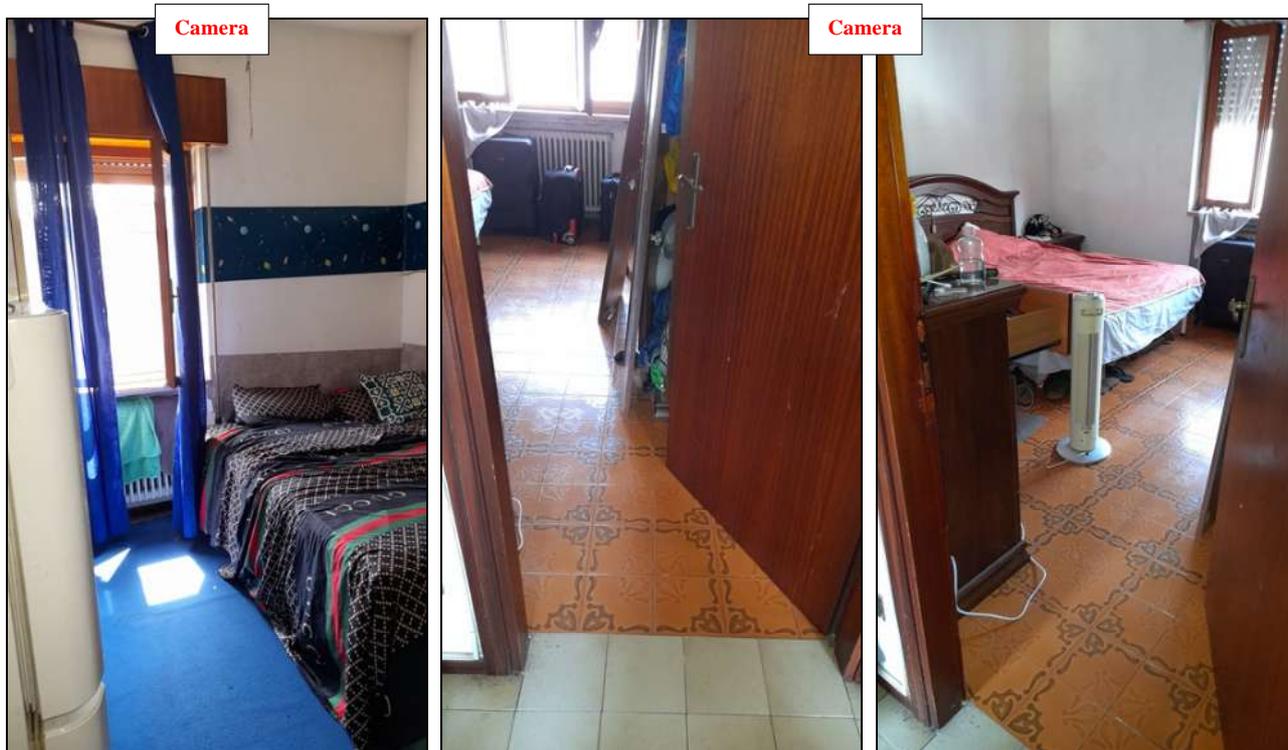


Bagno



Camera





L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico (luci e FM); idrico; fognario; TV (terrestre e satellitare); videocitofonico; riscaldamento con caldaia autonoma (collocata nel locale cucina), completo di radiatori di tipo lamellare, etc.

Il sottoscritto esperto, con riferimento agli impianti, alla luce della situazione riscontrata durante il sopralluogo, ritiene che li stessi debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato. Le condizioni manutentive risultano "**MEDIE**". La superficie commerciale complessiva, del bene identificato con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42, risulta, eseguiti i conteggi, pari a circa **mq. 88,10**.



3.5 Certificazione energetica

Dai controlli eseguite, dalle informazioni ottenute durante il sopralluogo, per il bene considerato nella presente relazione non è stato possibile il recupero dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (Vedi All. 5) attraverso un tecnico ausiliario.

Dal documento in questione risulta che quanto oggetto di procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica G**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Nel verbale di accesso del custode giudiziario (depositato in PCT), veniva riportato, tra l'altro, quanto di seguito:

“- occupato senza titolo dal Sig./ra -----;

- lo stesso dichiara di essere residente nell'immobile dal 2018 al 2022; attualmente è residente in -----, (-----) in Via ----- civ. -;

- ----- dichiara di non pagare spese condominiali in quanto è d'accordo con ----- che le spese verranno pagate con gli Esecutati;

- ----- dichiara di pagare 500 € /mese a ----- . Il custode intima a ----- di non corrispondere i 500 €/mese a parte Esecutata;

- ----- dichiara di pagare le bollette da 5 anni nonostante siano intestate a parte Esecutata;

- ----- dichiara di occupare l'immobile con coinquilino -----;

- ----- fornisce (Vedi foto) estremi pagamento a parte Esecutata.

Da quanto sopra, relativamente al possesso dell'Unità Immobiliare oggetto di procedura, il sottoscritto esperto ritiene che l'U.I., in questione, risulti occupata da Soggetti Terzi (Signori ----- e -----) privi di Titolo.

Ai fini di completare il quadro della situazione, così da fornire all'Illustrissimo Giudice, così come alle parti, tutte le opportune informazioni il sottoscritto esperto ha richiesto:

- (Vedi All. 6) all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza Certificato Storico di Residenza per eventuali residenti presso l'U.I. oggetto di procedura (se riscontrati negli archivi del Comune di Vicenza), ottenendo come risultato NON i certificati richiesti ma opportuna comunicazione (Vedi All. 7) che riportava, oltre ad altro il seguente testo:

“---- l'appartamento sito in Vicenza, Viale del Sole 24 Int. 4 risulta nessun residente che occupi tale appartamento.”;

- (Vedi All. 8) all'Agenzia Delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Territoriale di Vicenza di controllare all'interno dei loro archivi se erano presenti, o meno, Contratti di Locazione o di altro tipo stipulati dalla parte Esecutata, ottenendo in questo caso il seguente risultato:

“ Buongiorno, a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dai nominati in oggetto, Le significo quanto segue:

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. ----“.

Su quanto sopra, per eventuali chiarimenti e/o altro, si rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice così come delle parti.

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

I soggetti terzi, che occupano il bene oggetto di procedura, risultano privi di titolo.

Considerato quanto sopra il sottoscritto quantifica come canone di locazione, ritenendolo congruo, l'importo di € 500,00 mensili, pari a € 6.000,00 annuali, e questo sulla base del confronto con immobili appartenenti al segmento di mercato dell'immobile pignorato.

Si indica, al fine di eventuali richieste ai terzi occupanti, l'indennità di occupazione stimata, tenuto conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali ad esempio durata ridotta e precaria occupazione, l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi di procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, etc., pari a, circa, complessivamente €300,00 mensili, pari a €3.600,00 annuali.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni oggetto di relazione le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla meno recente alla più recente:

- presso la Sezione Catasto Terreni

particella 474 (Vedi All. 1)

- A) particella iniziale identificata con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 Qualità ENTE URBANO: mq. 2.650,00; dall'impianto meccanografico del 31/12/1975;
- B) a seguito di TIPO DI FRAZIONAMENTO del 15/09/1971 in atti dal 14/01/1991 (n. 150971) la superficie della particella 474 veniva ridotta a mq. 2.310,00; veniva mantenuta la qualità: ENTE URBANO;
- C) a seguito di TIPO MAPPALE dell'11/01/1974 Pratica n. 89802 in atti in data 15/03/2001 SPC 4003/2001 di APPROV (n. 66.1/1974) veniva inserito in mappa wegis, sulla particella 474, il fabbricato;
- D) a seguito di TIPO DI FRAZIONAMENTO del 14/01/1991 (n. 16582) la superficie della particella 474 veniva ridotta a mq. 2.158,00; veniva mantenuta la qualità: ENTE URBANO;

- presso la Sezione Catasto Fabbricati:

particella 474 sub. 42 (Vedi All. 2)

- A) U.I. iniziale identificata con Comune di Vicenza Sezione H Fg. 6 particella 474 Sub. 42; dall'impianto meccanografico del 30/06/1987;
- B) a seguito di VARIAZIONE del 05/02/2013 Pratica n. VI0040993 in atti in pari data BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 28839.1/2013) veniva aggiornato l'identificativo del foglio, da H/6 a 60;
- C) planimetria presentata il 21/12/1973 prot. n. 000003498.

Considerata la suddetta storia catastale si precisa che il Complesso Immobiliare, di cui risulta essere parte la U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42, presso il Catasto Terreni è stato edificato sul terreno identificato con Comune di Vicenza Sezione H Foglio 6 (ora Fg. 60) particella 474.

5.2 Intestatari catastali storici (in ordine cronologico dal meno recente al più recente, Vedi All. 2)

fino al 26/12/1973

----- nat a ----- (--) il ----- C.F. -----

----- nat a ----- (-- il ----- C.F. -----
 ----- nat a ----- (-- il ----- C.F. -----
 ----- nat a ----- (-- il ----- C.F. -----
 ----- nat a ----- (-- il ----- C.F. -----

dal 26/12/1973 al 24/03/1987 a seguito di SCRITTURA PRIVATA Pubblico Ufficiale -----

----- Sede ----- (-- Repertorio n. ---- Sede ----- (-- Registrazione n. ----- registrato
 in data ----- Voltura n. -----/----- in atti dall'-----

----- nat a ----- (-- il ----- C.F. -----

----- nat a ----- (-- il ----- C.F. -----

dal 24/03/1987 al 25/07/2006 a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA Pubblico Ufficiale -----

----- Sede ----- (-- Repertorio n. ----- Voltura n. -----/----- Pratica n. ----- in atti dal --

----- nat a ----- (-- il ----- C.F. -----

dal 25/07/2006 ad oggi a seguito di ATTO DI COMPRAVENDITA Pubblico Ufficiale -----

Sede ----- (-- Repertorio n. -----

----- nat a ----- (-- il ----- C.F. -----

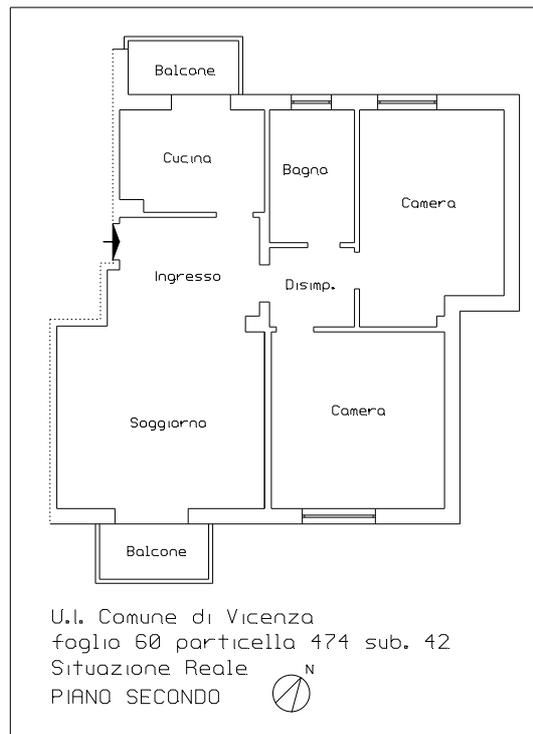
----- nat a ----- (-- il ----- C.F. -----

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

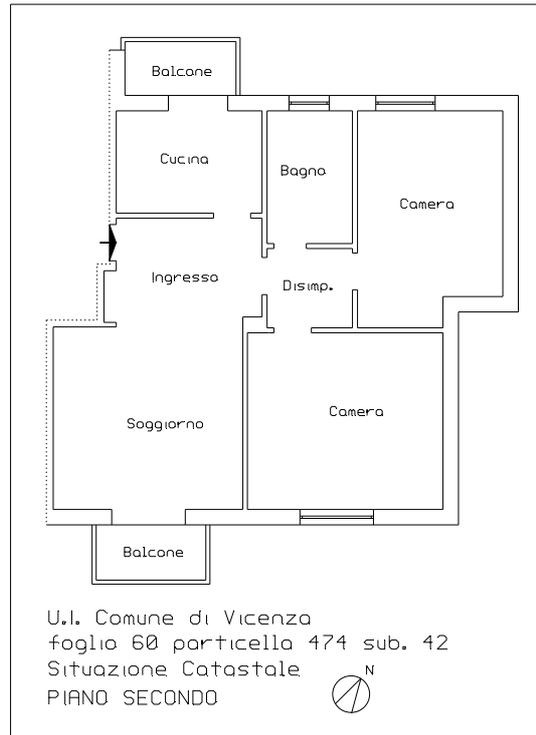
I dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nella documentazione notarile, quali Comune di Vicenza Fg. 60 (Ex H/6) particella 474 sub. 42, risultano formalmente rispondenti.

5.4 Giudizio di conformità catastale

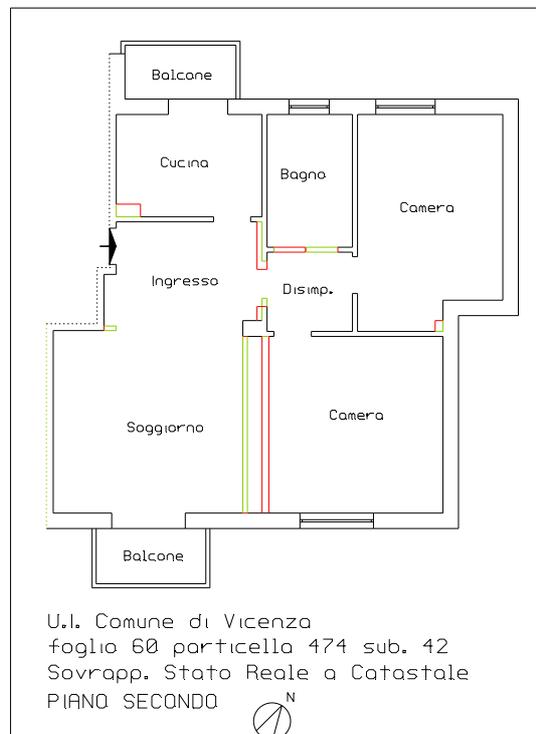
A seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi



e la situazione riportata nella planimetria catastale attualmente depositata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale – Territorio – (Vedi All. 9)



sono state riscontrate difformità riportate nel seguente grafico



precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione catastale e la situazione reale, in rosso le difformità tra la situazione reale e la situazione catastale.

Sulla base di quanto sopra si ritiene che le difformità riscontrate, relativamente al Catasto Fabbricati, incidano così come indicato nelle Circolari 2 e 3 del 2010, Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale -Territorio -, sullo stato, sulla consistenza, sulla attribuzione di categoria e di classe, e quindi sulla rendita catastale originaria dell’U.I., pertanto la planimetria catastale attualmente depositata presso l’archivio della suddetta Agenzia, riferita all’U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42 è da considerare non conforme allo stato dei luoghi.

Al fine di risolvere la problematica riscontrata, deve essere redatta opportuna pratica di aggiornamento presso il Catasto Fabbricati (Denuncia Docfa), con un costo stimato, comprensivo di spese tecniche, diritti, etc., complessivo pari a circa **€1.000,00**.

Il sopracitato importo sarà, successivamente, dedotto dal valore a base d’asta (Vedi quesito 12.3).

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Elenco atti di acquisto precedenti nel ventennio (Vedi All.ti 3 e 10):

Titolo:

COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, registrata a -----
----- il ----- al n. ----- Mod. Pubblici, Trascritta a ----- in data ----- ai n.ri -----;

Titolo:

COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, Registrata
a ----- l’-----al n. --- serie --, Trascritta a ----- in data ----- ai n.ri -----/-----RG/RP;

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Soggetti (dal 24/03/1987 al 25/07/2006, Vedi All. 10)

----- nat a ----- (--) il ----- C.F. -----

Titolo:

COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, registrata a -----
----- il ----- al n. ----- Mod. Pubblici, Trascritta a ----- in data ----- ai n.ri -----;

Soggetti (dal 25/07/2006 ad oggi, Vedi All. 3):

----- nat a ----- (--) il ----- C.F. -----

----- nat a ----- (--) il ----- C.F. -----

Titolo:

COMPRAVENDITA del ----- n. ----- di Rep. Notaio -----, registrata a -----
----- il ----- al n. ----- Mod. Pubblici, Trascritta a ----- in data ----- ai n.ri -----.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dalle ricerche eseguite (vedasi, in particolare, quanto riportato nella documentazione recuperata presso il Comune di Vicenza a seguito dell’accesso agli atti) risulta che l’U.I. appartamento identificata con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42, considerata dalla procedura, è parte di un Complesso Immobiliare reso agibile nell’anno 1973.

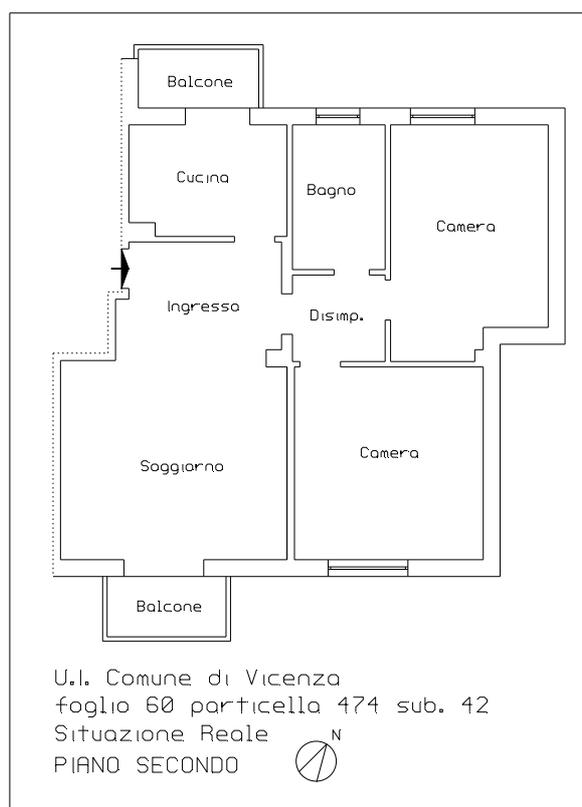
A seguito delle verifiche eseguite risultano, presso il Comune di Vicenza, i seguenti provvedimenti:

- **AUTORIZ. n. 16046 P.G. n. 4027 r.p. del 24/01/1972**, oggetto “*Condominio Residence Sole a Costruire un fabbricato ad uso abitazioni, negozi ed uffici in Via Del Sole. Sez. H Fg. 6 M.N. 474/a*” (Vedi All. 11);
- **AUTORIZ. n. 16046/71 P.G. n. 469 r.p. del 20/03/1972**, oggetto “*Residence Sole ad apportare variante al progetto di cui alla autorizzazione n. 16046 di P.G. del 24.01.1972 di costruzione fabbricato ad uso abitazioni, negozi ed uffici in Via Del Sole. Sez. H Fg. 6 M.N. 474/a*” (Vedi All. 12);
- **AUTORIZ. n. 16046/71 P.G. n. 8711 U.T. del 05/11/1973**, oggetto “*Residence Sole ad apportare variante al progetto di cui alla autorizzazione n. 16046.71 P.G. del 24.01.1972...*” (Vedi All. 13);
- **AUTORIZ. n. 16045/71 (in realtà 16046/71) P.G. n. 8711 U.T. del 22/11/1973**, oggetto “*Residence Sole ad apportare terza variante al progetto di cui alla autorizzazione n. 16046.71 di P.G. del 24.01.1972, relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni, magazzini e negozi in Viale Del Sole. Sez. H Fg. 6 M.N. 474/a ---*” (Vedi All. 14);
- **DICHIARAZIONE DI ABITABILITA’ n. 16046/71 P.G. del 20/12/1973** (Vedi All. 15)
- **CILA – SUPERBONUS Codice Pratica 95108390246-08112022-1753** (Vedi All. 16) **(lavori non eseguiti)**.

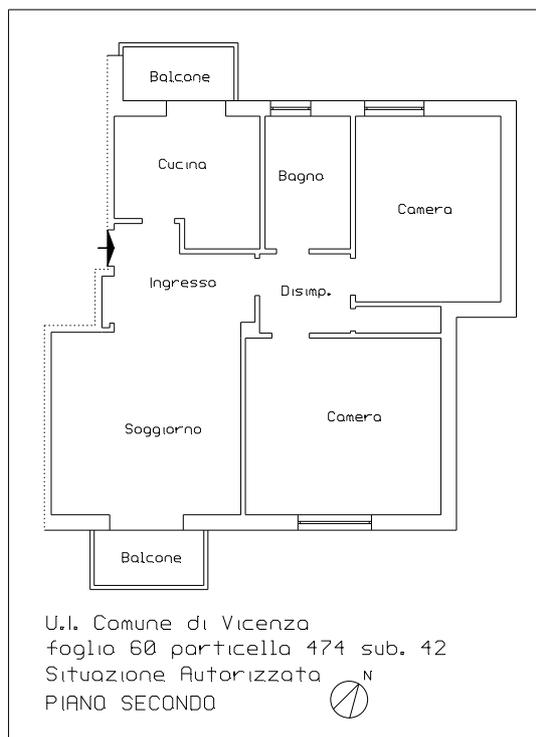
Le pratiche di cui sopra sono quelle che il Comune di Vicenza a messo a disposizione del sottoscritto esperto a seguito puntuale richiesta di accesso agli atti.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

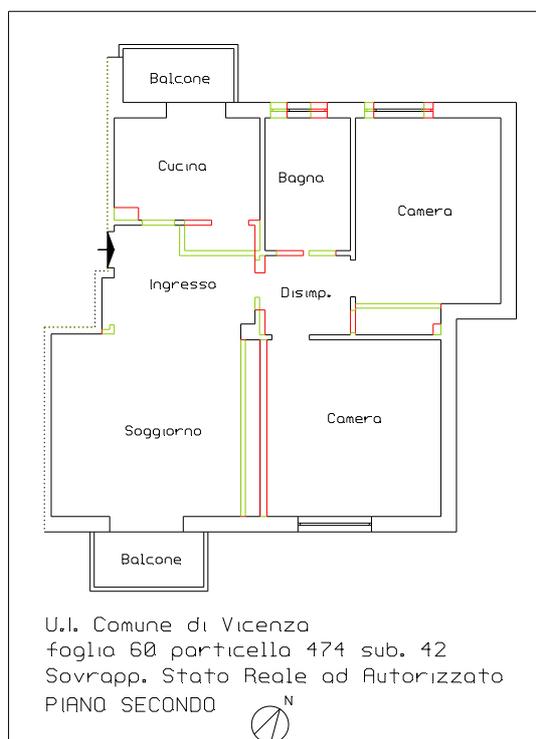
A seguito del confronto tra la situazione reale dei luoghi



con la situazione ottenuta sulla base di quanto autorizzato



sono state riscontrate difformità riportate nel seguente grafico



precisando che sono state indicate in verde le difformità tra la situazione autorizzata e la situazione reale, in rosso le difformità tra la situazione reale e la situazione autorizzata.

Considerata la situazione sopra descritta, l'U.I. identificata con Comune di Vicenza Fig. 60 particella 474 sub. 42 risulta NON REGOLARE dal punto di vista EDILIZIO/URBANISTICO.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per risolvere quanto sopra, il sottoscritto esperto, stima complessivamente un costo per la redazione delle pratiche; l'invio delle stesse agli Enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni; oneri sanzionatori; costi/oneri urbanistici; diritti; di circa **€4.000,00** importo, questo, che successivamente, verrà dedotto dal valore a base d'asta (Vedi quesito 12.3).

E' stato inoltre acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (Vedi All. 17).

Dalla lettura dello stesso risulta che il terreno identificato con/per il terreno identificato con:

Comune di Vicenza Foglio 60 particella 474

- è classificato dal vigente Piano Degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione, parte ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B2 con parte sovrapposta fascia di rispetto stradale, parte viabilità esistente;

- risulta oggetto di prescrizioni urbanistiche che prevedono il rispetto dell'art. 15, 32, 37 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 20/05/2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n. 107 del 17/07/2020;

- sulla base della cartografia allegata al primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21/12/2021 ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs. n. 152/2006 e pubblicato in G.U. n. 29 del 04/02/2022, ricade nella classe di pericolosità idraulica moderata (PI) e nella classe di rischio idraulico medio (R2);

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

etc.

Per quanto riguarda il discorso dell'abitabilità, relativamente alla U.I. residenziale identificata con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42, considerati i risultati delle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, la stessa (U.I.) RISULTA DOTATA DI DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' (Vedi All. 15). Viste comunque le difformità riscontrate tra la situazione dei luoghi e quanto urbanisticamente autorizzato, il sottoscritto esperto ritiene che l'Abitabilità debba essere nuovamente richiesta ed ottenuta.

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, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria applicata 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

E' parere dell'esperto che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, i seguenti oneri/vincoli:

- l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;
- oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

- vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;

- oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (all'11/11/2025)

TRASCRIZIONI

A) verbale di pignoramento immobili, trascritto a ----- in data ----- ai n.ri ---/---- RG/RP, notificato in data ----- n. ---/--- Rep. Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario C/O Tribunale a favore di ----- con sede a ----- (---) C.F. -----, a carico dei Signor ----- nato a ----- il ----- C.F. -----, Signora ----- nata a ----- l'----- C.F. -----;

Nota: nella sezione D risulta riportato il seguente testo:

La notifica dell'atto di pignoramento è stata eseguita tramite -----) in data ----- . Il ----- ha inviato prova del perfezionamento della notifica via pec in data ----- . Il pignoramento si estende alle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge. Il foglio 60 del Comune di Vicenza corrisponde alla Ex Sezione H Fg. 6.

ISCRIZIONI

A) in data 14/08/2006 nn. 24206/5873 – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del ----- atto Notaio ----- n. ---/---- Rep., a favore di ----- con sede a ----- (--) C.F. -----, a carico dei Signor ----- nato a ----- il ----- C.F. -----, Signora ----- nata a ----- l'----- C.F. -----; si segnala la presenza di Debitore non datore di ipoteca: Signor ----- nato a ----- il ----- C.F. -----; capitale €140.000,00, interessi €112.000,00, ipoteca €252.000,00, durata 30 anni;

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

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

9. SUOLO DEMANIALE

Quanto oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'U.I. oggetto di procedura risulta costituito in condominio.

L'amministrazione dello stesso è affidata allo Studio ----- con sede in ----- Comune di ----- (---) ----- . Recapiti: ----- - email: ----- – PEC -----

Lo Studio ha fornito le seguenti informazioni per l'U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42:

- i millesimi specifici di proprietà supercondominio sono 21,28;
- i millesimi specifici di proprietà generale (Sole) sono 114,072;
- i millesimi specifici scale (Sole) sono 12,18;
- i millesimi specifici ascensore (Sole) sono 70,23;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione risultano essere tra gli €700,00 e gli €730,00;
- non risultano spese straordinarie già deliberate;
- ci sono spese condominiali insolte relative alle ultime due gestioni (in particolare €612,61 per l'anno 2022, €736,51 per l'anno 2023) per un totale di **€1.349,12**.
- per quanto allo stesso noto non risultano altre azioni giudiziarie;
- esiste un Regolamento Condominiale (Vedi All. 18);
- allo stesso non risulta noto che il Regolamento Condominiale sia stato trascritto.

Alla luce di quanto sopra risulta che la parte Esecutata non è in regola con il versamento degli oneri condominiali per l'anno 2022 per €612,61, per l'anno 2023 per €736,51.

A tale fine viene precisato che, relativamente alle spese insolte, 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.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

Ricordando che il valore di mercato:

- secondo gli standard internazionali (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“il **valore di mercato** è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;*

- è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;

- esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di compravendite e di cui è noto il prezzo;

- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

12.2 Stima del valore di mercato

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per il bene pignorato la destinazione attuale quella più redditizia, ("RESIDENZIALE" Appartamento privo di autorimessa, all'interno di un Complesso Immobiliare) in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili (in particolare trattasi di U.I. compravendute che sono anch'esse parte del complesso immobiliare di cui fa parte l'U.I. oggetto di procedura).

Premesso che:

il termine "prezzo marginale" indica il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata";

il termine "superficie esterna lorda (SEL)" indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL"

comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;

non comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

il termine "rapporto mercantile" indica "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale";

con il termine "segmento di mercato" viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il "segmento di mercato" in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- *localizzazione (dov'è);*
- *tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);*
- *destinazione (residenziale, direzionale, commerciale, artigianale, industriale, etc.);*
- *tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);*
- *tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);*
- *dimensioni (piccole, medie, grandi);*
- *caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);*
- *forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);*
- *livello del prezzo (riferimento temporale);*
- *numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);*
- *rapporti mercantili;*

eseguite le opportune verifiche il sottoscritto esperto ha (Vedi All. 19);

- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicato i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL e i

sopracitati rapporti mercantili);

- definito i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale (Vedi tabella riepilogativa, dei prezzi corretti) utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili/inestimabili, che il più probabile valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di circa mq. 88,10, risulta essere di circa:

€67.697,63 (diconsi Euro sessantasettemilaseicentonovantasette/63)

pari a un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale di circa:

€768,42/mq (diconsi Euro settecentosessantotto/42 a metro quadrato).

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Quindi, ricapitolando, considerato che i costi da sostenere per la regolarizzazione dell'U.I. oggetto di relazione dal punto di vista:

- catastale risultano pari a circa €1.000,00;
- edilizio risultano pari a circa €4.000,00;

eseguite le opportune detrazioni, il valore di mercato dell'U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42 sarà pari a (€ 67.697,63 - € 1.000,00 - € 4.000,00) **€ 62.697,63 (diconsi Euro sessantaduemilaseicentonovantasette/63).**

Ora considerato/te:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata del bene pignorato;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato";
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.;

il sottoscritto esperto, così da rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il valore a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

Quindi ricapitolando, considerato/ta:

- che il valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA) risulta pari a circa €62.697,63;
- la riduzione, proposta, del 15% che corrisponde ad $(€62.697,63 \times 0.15) = €9.404,64$;

il **valore a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:

€ 62.697,63 - €9.404,64 = **€53.292,99 arrotondato a:**

€53.290,00 (diconsi Euro cinquantatremiladuecentonovanta/00).

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene oggetto di procedura, U.I. Comune di Vicenza Fg. 60 (Ex H/6) particella 474 sub. 42, in precedenti compravendite è stato venduto:

- in data 24/03/2024 al prezzo di £ 42.000.000 pari ad €21.691,19 (Vedi All. 10);
- in data 25/07/2006 al prezzo di €120.000,00 (Vedi All. 3).

12.5 Giudizio di vendibilità'

Valutando oltre ad altro, in particolare, le sue giuste dimensioni e la sua vicinanza ai servizi in genere, così come l'assenza di una autorimessa esclusiva il sottoscritto esperto ritiene "buone" le possibilità di vendita della U.I. oggetto di procedura, identificato con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento considera, sul bene oggetto di procedura, la quota complessiva del diritto di piena proprietà pari ad 1/1.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato

Per la parte Esecutata, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza, sono stati richiesti opportuni Certificati, che l'Ente ha puntualmente fornito.

Dalla lettura degli stessi (Vedi All. 20) risulta che i Signori ----- e -----, nella presente procedura parte Esecutata:

- sono attualmente residenti in -----

- alla data del pignoramento, 02/04/2024, probabilmente erano residenti all'indirizzo precedentemente indicato (trattasi dello stesso indirizzo utilizzato dal creditore per la notifica dell'atto del pignoramento).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Per la parte Esecutata, all'Ufficio Stato Civile del Comune di Vicenza, sono stati richiesti opportuni Certificati, che l'Ente ha puntualmente fornito.

Dalla lettura degli stessi (Vedi All. 21) risulta che i Signori ----- e -----
-----, nella presente procedura parte Esecutata:

- hanno, tra loro, contratto matrimonio il giorno -----;
- nell'atto di matrimonio, relativamente al regime patrimoniale, non hanno fatto inserire alcuna annotazione.

15. LOTTI

Trattasi di "Lotto Unico" che considera la sola U.I. identificata con Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42, oggetto di procedura.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si segnalano/segna:

- difformità catastali;
- difformità edilizie/urbanistiche;
- che l'U.I. risulta occupata da soggetti terzi, privi di Titolo.

Cassola, lì 12/11/2024

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

- 1 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Terreni Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474**
- 2 **Visura Storica Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio - Sezione Catasto Fabbricati U.I. Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42**
- 3 **Atto di Compravendita Notaio ----- n. ----- Rep. del -----**
- 4 **Estratto Wegis Comune di Vicenza Fg. 60**
- 5 **Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
- 6 **Richiesta Certificato di Residenza Storica Occupanti U.I. da esperto Comune di Vicenza Ufficio anagrafe**
- 7 **Comunicazione da Ufficio Anagrafe Comune di Vicenza, assenza di residenti presso l'U.I.**
- 8 **Comunicazione da parte Agenzia delle Entrate, assenza di Contratti di locazione o di altro tipo**
- 9 **Planimetria catastale U.I. Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42**
- 10 **Atto di Compravendita Notaio ----- n. ----- Rep. del -----11**
Autorizzazione n. 16046 P.G. n. 4027 r.p. del 24/01/1972 completa di grafico
- 12 **Autorizzazione n. 16046/71 P.G. n. 469 r.p. del 20/03/1972 completa di grafico**
- 13 **Autorizzazione n. 16046/71 P.G. n. 8711 U.T. dello 05/11/1973 completa di grafico**
- 14 **Autorizzazione n. 16046/71 P.G. n. 8711 U.T. del 22/11/1973 completa di grafico**
- 15 **Dichiarazione di Abitabilità n. 16046/71 P.G. del 20/2/1973**
- 16 **CILA SUPERBONUS Codice Pratica 95108390246-08112022-1753 (lavori non eseguiti)**
- 17 **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)**
- 18 **Regolamento Condominiale Residenza del Sole-Sole-Alfa**
- 19 **Tabella, prospetti, dati, atti comparabili**
- 20 **Certificati Ufficio Anagrafe Comune di Vicenza**
- 21 **Certificati Ufficio Stato Civile Comune di Vicenza**
- 22 **Grafici situazione reale/catastale/sovrapposizione U.I. Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42**
- 23 **Grafici situazione reale/autorizzata/sovrapposizione U.I. Comune di Vicenza Fg. 60 particella 474 sub. 42**
- 24 **Sovrapposizione MAPPA WEGIS/ORTOFOTO**
- 25 **Documentazione fotografica**

Cassola, lì 12/11/2024

L'esperto Incaricato
(firmato digitalmente)