

TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 330/2024 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: -----

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/03/2025

Identificazione beni: Beni in Vicenza (VI), Strada dele Cattane n. 172

Dati Catastali: NCEU, foglio 63, p.lla 1335, sub 30 (A7),

sub 8 (C6) - sub 19 (C6) - sub 3 (C2) - sub 34 (C6) - sub 41 (C6)

piena proprietà, quota di 1/1

Esperto stimatore: Arch. Agostino Tempestilli - Via Brg. Gran. di Sardegna, 7 Vicenza

Mail: arch.tempestilli@gmail.it – tel: 329/0553174

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie – Vicenza

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

SCHEDA SINTETICA PERIZIA

Procedura Esecutiva Imm. n. 330/2024

promossa da: -----

contro -----

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/03/2025

Esperto stimatore: Arch. Agostino Tempestilli

Diritto pignorato: piena proprietà della quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati: nessuno

Tipologia bene pignorato: abitazione con cantina, due autorimesse, due posti auto e giardino.

Ubicazione: Vicenza (VI), Strada delle Cattane n. 172 int.4

Dati catastali attuali dei beni: C.F. foglio n. 63 - m.n. 1335 sub 30 Categoria A/7; C.F. foglio n. 63 m.n. 1335 sub 3 Categoria C/2; foglio n. 63 - m.n. 1335 sub 8 Categoria C/6; foglio n. 63 - m.n. 1335 sub 19 Categoria C/6; foglio n. 63 - m.n. 1335 sub 34 Categoria C/6; foglio n. 63 - m.n. 1335 sub 41 Categoria C/6.

Metri quadri: superficie commerciale totale ragguagliata 233,06 m² circa.

Stato di manutenzione: ottimo

Differenze rispetto al pignoramento: non vi sono difformità tra i dati degli immobili o degli esecutati rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento e/o della sua nota.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi : lievi difformità catastali sanabili

Costi a carico dell'acquirente: € 2.000 per regolarizzazione catastale; € 3.000 per regolarizzazione edilizia.

Valore lordo di mercato, OMV: € 442.776,46

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 22/05/2024, € 340.000,00; comparabile B: 25/10/2022, € 170.00,00; comparabile C: 13/07/2023, € 327.000,00.

Valore di vendita forzata proposto: valore a base d'asta dei beni € 372.000,00.

Valore debito: € 429.160,14 somma complessiva come da atto di precetto.

Occupazione: immobile attualmente libero.

Oneri: Nessuno

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: circa € 1.500,00

APE. E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica - classe A1.

Problemi particolari - informazioni utili - criticità:

Nessuna.

Lotti: 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 solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non 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

SCF	HEDA SINTETICA PERIZIA	2
1.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
2.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
2.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
2.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
2.3	Confini N-E-S-O	7
2.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
2.5	Certificazione energetica	18
3.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	18
3.1	Possesso	18
4.	ASPETTI CATASTALI	18
4.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	18
4.2	Intestatari catastali storici	19
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	19
4.4	Giudizio di conformità catastale	19
5.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	27
5.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	27
6.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	28
6.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	28
6.2	Difformità riscontrate	28
6.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	29
6.4	Perimetro del "mandato"	29
7.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	30
7.1	Oneri e vincoli	30
7.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli	30
7.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	30
8.	SUOLO DEMANIALE	32
9.	USO CIVICO O LIVELLO	
I be	ni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico	32

10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32
10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	32
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	33
11.1	Metodo di valutazione	33
11.2	Stima del valore di mercato	33
11.3	Determinazione del valore a base d'asta	40
11.4	Confronto con trasferimenti pregressi	41
11.5	Giudizio di vendibilità'	41
12.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	41
13.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	41
13.1	Dati e residenza del debitore esecutato	41
13.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	41
14.	LOTTI	41
15.	OSSERVAZIONI FINALI	41
FI FN	ICO ALLEGATI ALLA PERIZIA	42

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 28-10-2024 il sottoscritto Arch. Agostino Tempestilli veniva nominato, dal Giudice Dott. Luca Prendini, esperto estimatore nell'Esecuzione immobiliare n.330-2024 RGE contro ------, riguardante i beni oggetto della presente relazione estimativa.

In data 05-11-2024 il sottoscritto inviava giuramento in forma digitale ed accettava l'incarico di esperto estimatore nella suddetta esecuzione immobiliare n.330-2024.

In data 10-01-2025 veniva depositata tramite PCT la Check List a seguito di verifica della completezza della documentazione presente nel fascicolo, congiuntamente all'Avv. Elisa Tagliaro Fortuna quale rappresentante del custode giudiziario IVG di Vicenza.

In data 26-22-2024 veniva inviata lettera raccomandata all'esecutato e in data 27-11-2024 venivano inviate PEC alle parti per comunicare la data del sopralluogo presso l'immobile in esecuzione.

In data 16-12-2024 si svolgeva sopralluogo presso gli immobili in esecuzione, alla presenza del custode giudiziario ma l'immobile risultava chiuso e l'esecutato assente (risulta irreperibile all'anagrafe del Comune di Vicenza), quindi non si è svolto il sopraluogo all'interno dei beni pignorati.

In data

In data 13-01-2025 si svolgeva un secondo sopralluogo presso gli immobili in esecuzione, alla presenza del custode giudiziario e del fabbro che ha proceduto ad aprire la porta d'ingresso (cambiando anche la serratura); si è svolto il regolare sopraluogo all'interno di tutti i beni pignorati.

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- planimetrie catastali, estratti di mappa e visure catastali aggiornate acquisite tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate in data 01-11-2024;
- ispezioni online dei repertori e sviluppo note ante ventennio tramite il servizio online Sister dell'Agenzia delle Entrate il 14-11-2024;
- Invio richiesta copia degli atti di provenienza in data 04-11-2024;
- In data 10-01-2025 si è inoltrata richiesta all'Ufficio anagrafe del Comune dei certificati anagrafici e di residenza;
- Invio richiesta di accesso agli atti, per visionare le pratiche edilizie, presso il Comune di Vicenza in data 05-11-2024; l'accesso agli atti si è svolto in data 13-01-2025;
- richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 10-01-2025 con risposta in data 13-01-2025;
- -ricerca Atti comparabili di recenti compravendite in data 16-12-2024 e 28-12-2024.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

2.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Sono oggetto della presente perizia una casa a schiera di "testa" con giardino su tre lati, inoltre due autorimesse al piano interrato, una cantina e due posti auto scoperti al piano terra. Tutti gli immobili situati a Vicenza in un complesso residenziale composto da circa dieci unità abitative con una corte interna comune.

L'accesso pedonale e carrabile da Strada delle Cattane n. 172.

Giudice: Dott. Luca Prendini

2.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Risulta pignorato il diritto della piena proprietà per la quota dell'intero dei seguenti beni:

- Comune di VICENZA C.F. foglio n. 63 m.n. 1335 **sub 30** Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9 vani, Strada delle Cattane Piano T-1, sup. cat. mq. 171, rendita € 1.417,67;
- Comune di VICENZA C.F. foglio n. 63 m.n. 1335 **sub 3** Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 7 mq., sup. catastale 8 mq. Strada delle Cattane, Piano S1, rendita € 26,39;
- Comune di VICENZA C.F. foglio n. 63 m.n. 1335 **sub 8** Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 38 mq., sup. catastale 40 mq. Strada delle Cattane, Piano S1, rendita € 184,48;
- Comune di VICENZA C.F. foglio n. 63 m.n. 1335 **sub 19** Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 19 mq., sup. catastale 20 mq. Strada delle Cattane, Piano S1, rendita € 92,24;
- Comune di VICENZA C.F. foglio n. 63 m.n. 1335 **sub 34** Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq., sup. catastale 12 mq. Strada delle Cattane, Piano T, rendita € 35,95;
- Comune di VICENZA C.F. foglio n. 63 m.n. 1335 **sub 41** Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq., sup. catastale 12 mq. Strada delle Cattane, Piano T, rendita € 35,95.

I beni sono intestati catastalmente all'esecutato Sig.	nato
il	

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

2.3 Confini N-E-S-O

Giudice: Dott. Luca Prendini

- Confini dell'unità immobiliare **sub 30 alloggio** in ordine N-E-S-O; parete perimetrale esterna, parete perimetrale esterna, sub 54 vano scala e ascensore comune, sub 29 altro alloggio;
- Confini dell'unità immobiliare **sub 3 cantina** in ordine N-E-S-O; parete perimetrale esterna, sub 54 corridoio comune, sub 54 corridoio comune;
- Confini dell'unità immobiliare **sub 8 autorimessa int.** in ordine N-E-S-O; sub 54 corridoio comune, sub 54 corridoio comune, sub 9 altra autorimessa, sub 54 corridoio comune;
- Confini dell'unità immobiliare **sub 19 autorimessa int.** in ordine N-E-S-O; sub 54 corridoio comune, sub 20 altra autorimessa, parete perimetrale esterna, sub 60 altra autorimessa;
- Confini dell'unità immobiliare **sub 34 posto auto p.t.** in ordine N-E-S-O; sub 54 area esterna comune, sub 54 area esterna comune, sub 35 altro posto auto, sub 54 area esterna comune;
- Confini dell'unità immobiliare **sub 41 posto auto p.t.** in ordine N-E-S-O; sub 53 area esterna di altro alloggio, sub 40 altro posto auto, sub 54 area esterna comune, sub 42 altro posto auto.

7

2.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di una abitazione indipendente, che si sviluppa su due piani fuori terra, situata all'interno di un complesso condominiale residenziale denominato "Residenza Le Ville".

L'accesso pedonale e carraio avviene da Strada delle Cattane n. 172; l'abitazione in questione risulta al civico 172 interno 4.

Oltre all'abitazione fanno parte del compendio anche una autorimessa doppia, una autorimessa singola ed una cantina situate al piano interrato, comune a tutte le unità abitative, posto nella zona centrale della corte comune esterna al di sotto del giardino pensile condominiale.

Inoltre, fanno parte del compendio anche n. 2 posti auto esterni scoperti situati al piano terra nella zona della corte centrale rispetto ai fabbricati.

L'abitazione (h. ml. 2,70) è costituita da:

PIANO TERRA

una stanza ingresso/soggiorno di circa mq. 33,10, una zona pranzo di circa mq. 17,00, una cucina ex taverna (h.2,60) di circa mq. 11,30, un disimpegno di circa mq. 3,60, un bagno di circa mq. 3,20, una lavanderia di circa mq. 5,90, una scala di accesso alla zona notte al piano primo, una cantina/centrale termica con accesso dall'esterno, un giardino esclusivo che si sviluppa sui tre lati nord, est e sud dell'abitazione.

PIANO PRIMO

un disimpegno arrivo scala dal piano terra di circa mq. 4,80, una camera di circa mq. 18,00, una camera di circa mq. 10,90, un bagno di circa mq. 6,80, una camera di circa mq. 15,10 con bagno privato di circa mq. 4,80.

L'autorimessa doppia al piano interrato misura una superficie netta di circa mq. 37,90.

L'autorimessa singola al piano interrato misura una superficie netta di circa mq. 18,90.

La cantina al piano interrato misura una superficie netta di circa mq. 6,45.

I due posti auto al piano terra misurano ciascuno una superficie netta di circa mq. 12,00.

Il complesso residenziale è stato costruito tra il 2006 e il 2008.

La superficie commerciale lorda ragguagliata (compresi i muri) rammonta a circa mq. 233,06 composta da circa mq. 165,80 di superficie principale, più circa mq. 45,75 di superficie ragguagliata delle autorimesse più la cantina, più circa mq. 4,80 di superficie ragguagliata dei posti auto esterni, più circa mq. 16,71 di superficie ragguagliata dell'area esterna.

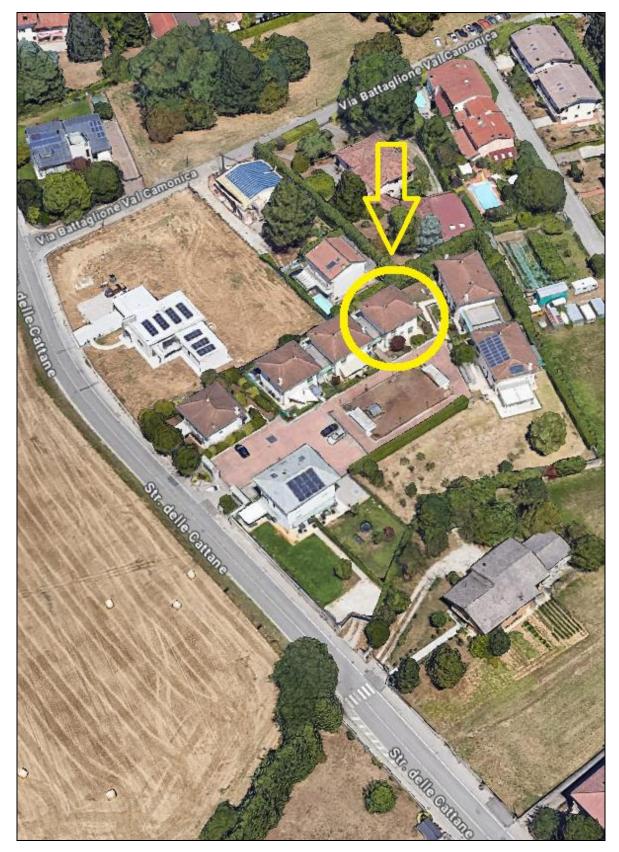
L'area esterna (giardino) misura una superficie di circa mq. 172,50.

Riguardo le finiture interne delle stanze si riscontra che il pavimento del piano terra è realizzato in "veneziana" e piastrelle nei locali accessori, mentre al piano primo il pavimento è in legno nelle camere e in piastrelle nei bagni.

Le murature interne sono rifinite ad intonaco civile pitturato; le porte interne sono in legno laccato bianco; le finestre sono in legno con vetrocamera e tapparelle avvolgibili oscuranti; sanitari in ceramica bianca; riscaldamento a pavimento con caldaia autonoma; climatizzatore nelle stanze al piano primo.

Lo stato di manutenzione in generale risulta ottimo.

Giudice: Dott. Luca Prendini



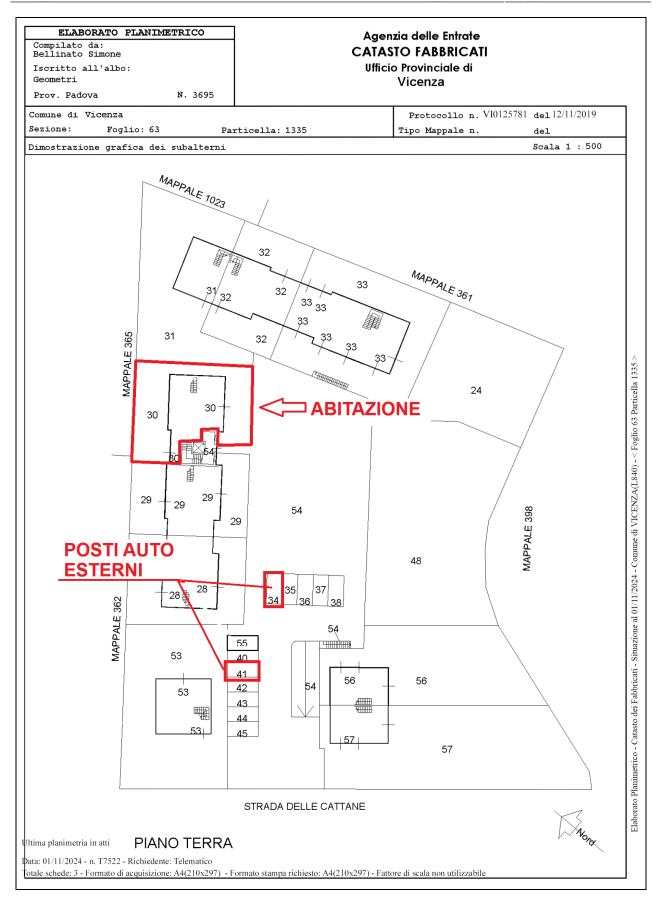
Vista del complesso residenziale con immobile evidenziato



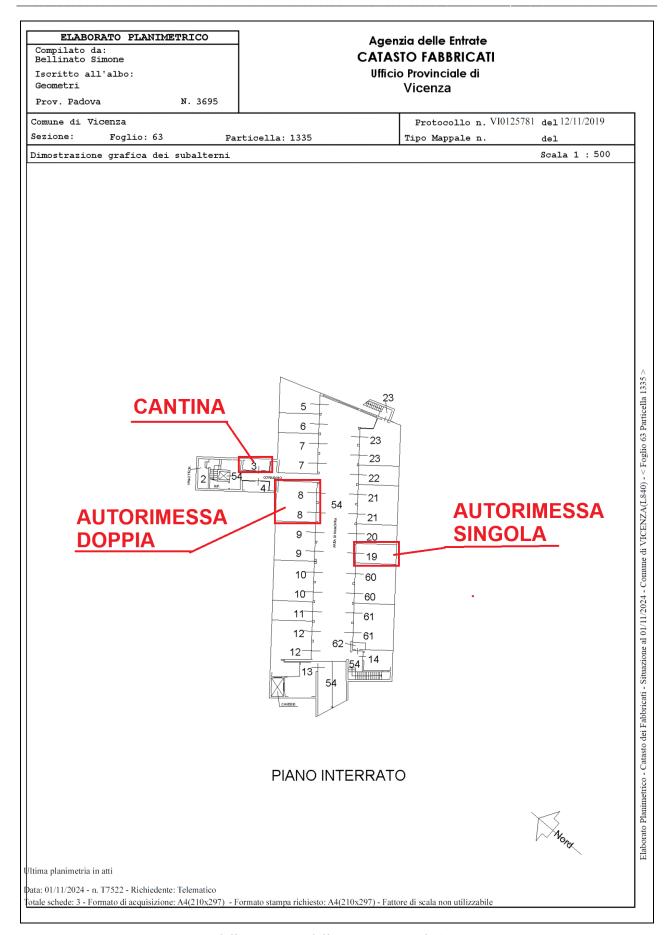
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto di mappa catastale – fg.63 Vicenza

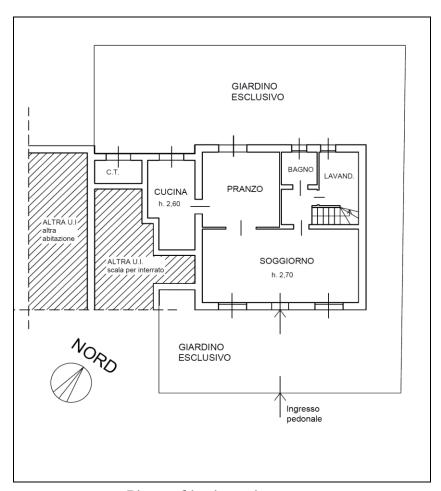


Posizione dell'abitazione e dei posti auto al piano terra

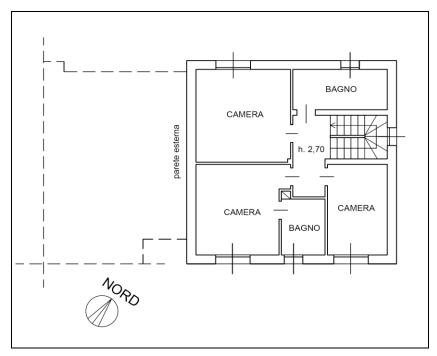


Posizione della cantina e delle autorimesse al piano interrato

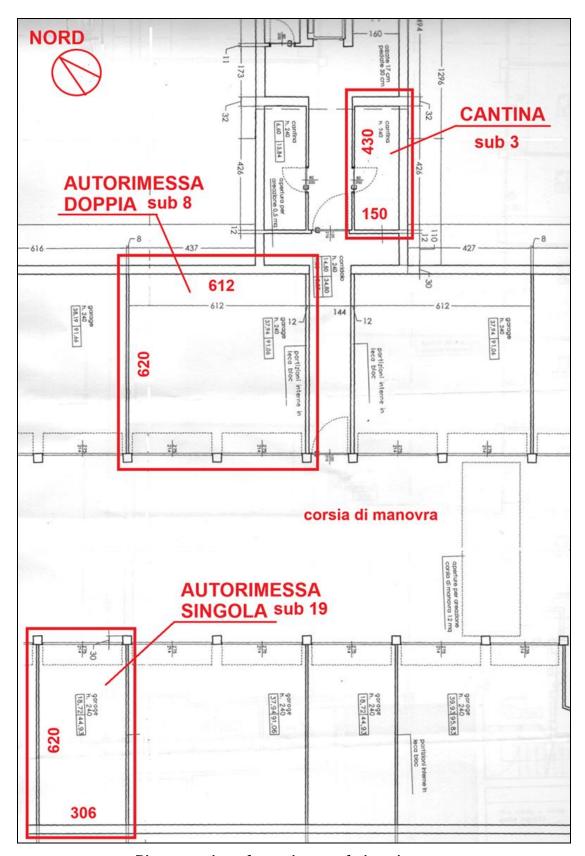
12



Pianta abitazione piano terra



Pianta abitazione piano primo



Pianta cantina ed autorimesse al piano interrato

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista frontale dell'abitazione



Vista lato posteriore dell'abitazione



Vista del complesso residenziale dall'ingresso dalla strada



Vista ingresso - soggiorno



Vista ingresso - soggiorno



Vista zona pranzo



Vista cucina



Disimpegno con scala di accesso al piano primo



Vista bagno al piano terra



Camera sud-ovest con bagno privato



Bagno privato della camera sud-ovest



Camera sud-est



Camera nord-ovest



 $Bagno\ zona\ notte-piano\ primo$



Corsia di manovra autorimesse interrate





Autorimessa doppia – piano interrato

Autorimessa singola – piano interrato

2.5 Certificazione energetica

Per l'unità immobiliare residenziale in oggetto il sottoscritto ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET.

L'A.P.E. è stato emesso con codice identificativo 12105/2025, codice chiave 3ff8e1c0ab, valido fino al 03-02-2035. La classe energetica risultante è la "A1".

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

3.1 Possesso

Gli immobili pignorati risultano attualmente liberi.

Relativamente ad eventuali Contratti di locazione in essere, a seguito di richiesta del sottoscritto, l'Agenzia delle Entrate ha inviato risposta via mail scrivendo quanto segue: "non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodato gratuito inerenti i beni esecutati".

4. ASPETTI CATASTALI

4.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Variazioni storiche relative all'abitazione individuata catastalmente al fg.63, mappale 1335, sub 30:

- In data 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- In data 17-11-2010, pratica n. VI0348982 in atti dal 17-11-2010 variazione di classamento (n. 21473.1/2010);
- In data 22-12-2009, pratica n. VI0411792 in atti dal 22-12-2009 ultimazione di fabbricato urbano (n. 32959.1/2009):
- In data 02-11-2007, pratica n. VI0430050 in atti dal 02-11-2007 ampliamento demolizione parziale (n. 32006.1/2007);

sub 8-19-34-41:

Variazioni storiche relative alle unità immobiliari individuate catastalmente al fg.63, mappale 1335,

- In data 09-11-2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- In data 14-07-2008, pratica n. VI0243374 in atti dal 14-07-2008 variazione di classamento (n. 12053.1/2008);
- In data 02-11-2007, pratica n. VI0430050 in atti dal 02-11-2007 ampliamento demolizione parziale (n. 32006.1/2007).

4.2 Intestatari catastali storici

```
Dalle visure catastali gli immobili risultavano storicamente intestati a: dal 02-11-2007 Società ------; dal 13-12-2010 Sig. ----- (esecutato).
```

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si rileva una esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione rispetto ai dati riportati nelle visure catastali.

4.4 Giudizio di conformità catastale

Dall'analisi della situazione reale dei luoghi e le planimetrie catastali corrispondenti agli immobili oggetto della presente perizia, si riscontrano le seguenti difformità:

- Nella planimetria catastale che rappresenta il Sub 30 (abitazione) depositata presso gli Uffici del Catasto la stanza al piano terra che attualmente è adibita a cucina (lato ovest) è stata dichiarata al Catasto come "taverna", ma in effetti è una cucina a tutti gli effetti. Anche nel progetto approvato tale stanza è riportata come "taverna";
- Nella planimetria catastale che rappresenta il piano primo, il bagno lato sud presenta la parete nord (confinante con il disimpegno) spostata rispetto al progetto approvato ed allo stato di fatto attuale.

Costi regolarizzazione catastale:

Per quanto sopra evidenziato, si prevede che sia necessario presentare una variazione al catasto (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale del sub 30 (piano terra e primo) con nuovo docfa aggiornato, ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate.

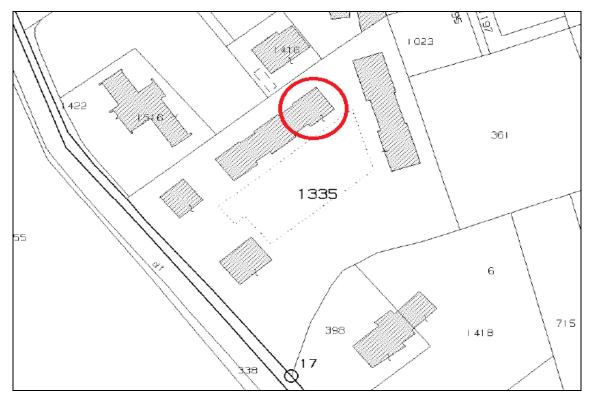
La variazione catastale di cui sopra dovrà essere presentata in Catasto solo dopo aver presentato la pratica per variazione di destinazione d'uso della stanza in questione (da taverna a cucina) in Comune.

Il costo per la redazione e presentazione della pratica di variazione catastale è stimato in circa € 2.000,00 tra spese tecniche e bolli; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione catastale saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.



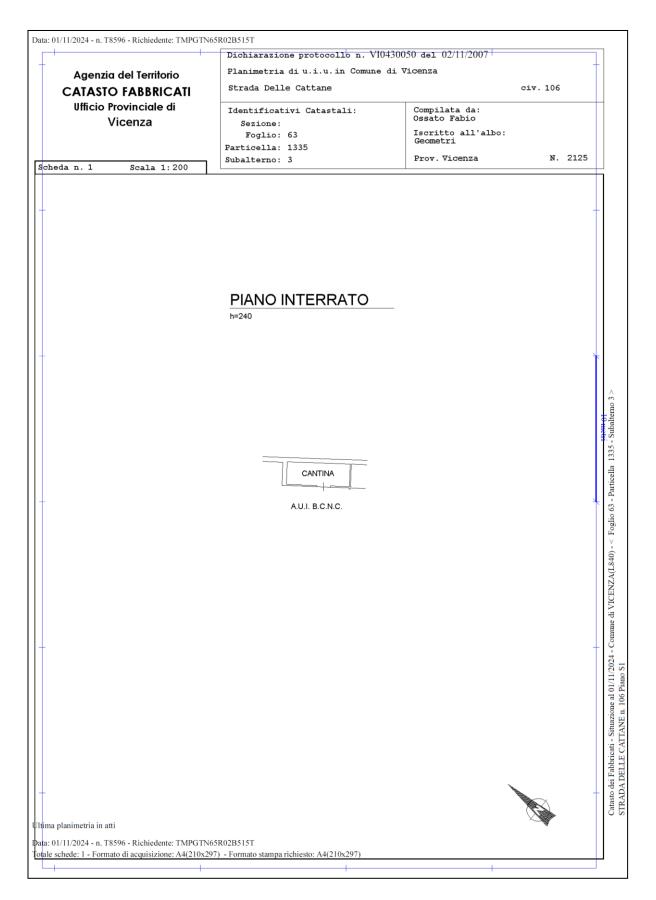
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



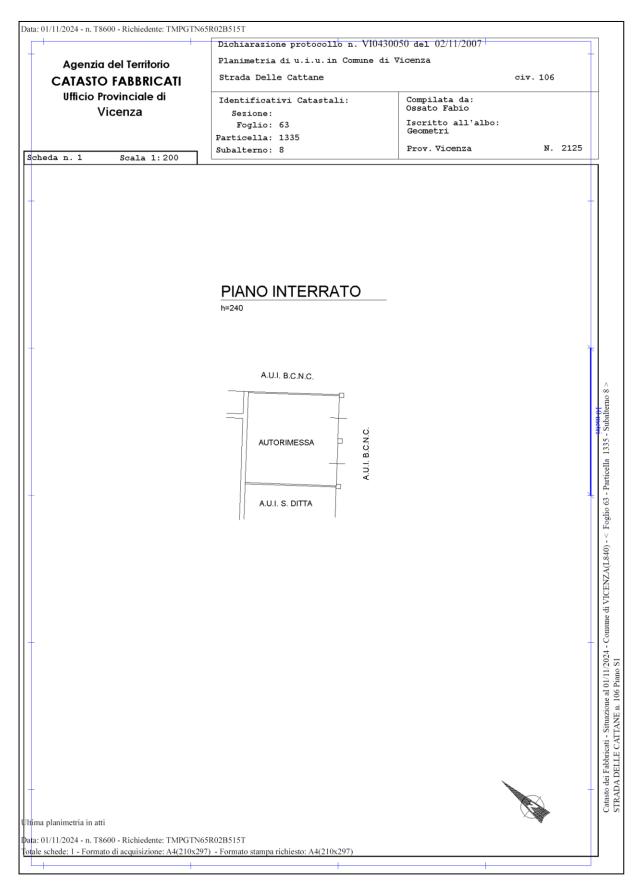
Estratto della mappa catastale con immobile evidenziato



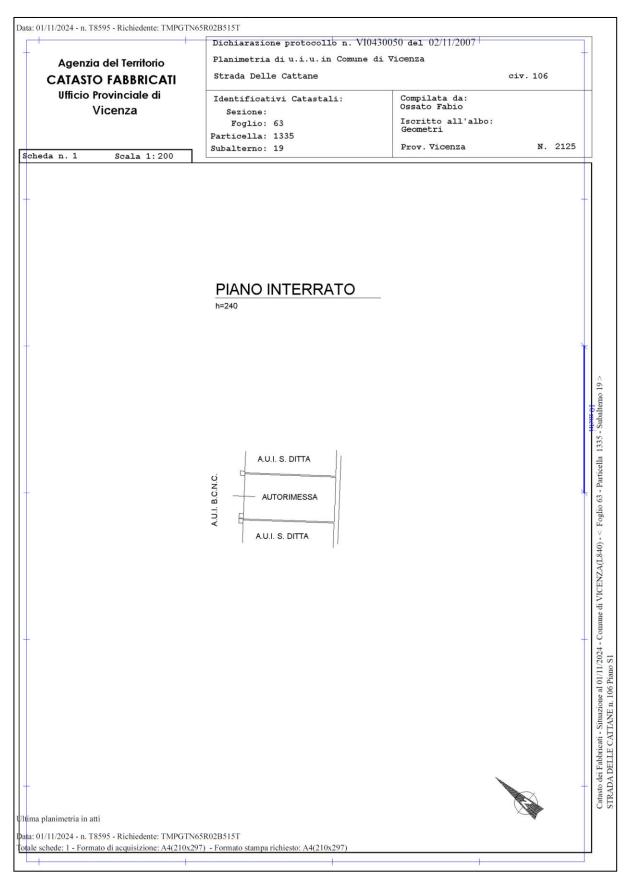
Planimetria catastale sub 30 – abitazione



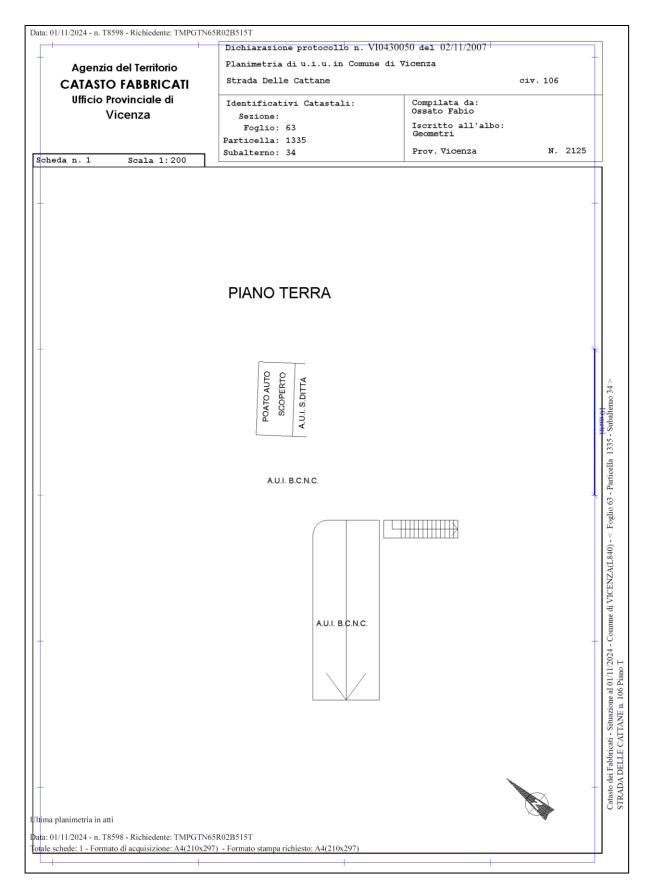
Planimetria catastale sub 3 – cantina



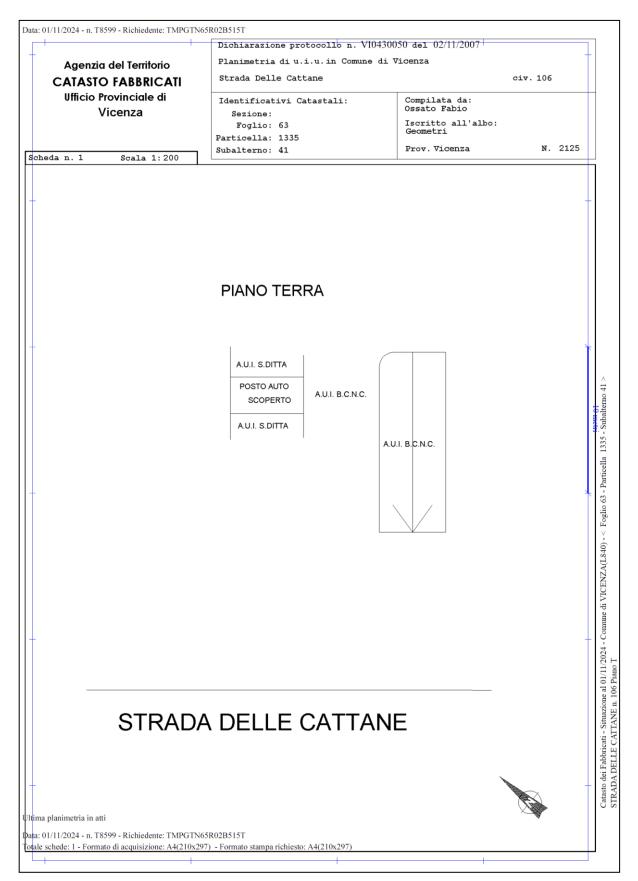
Planimetria catastale sub 8 – autorimessa doppia



Planimetria catastale sub 19 – autorimessa singola



Planimetria catastale sub 34 – posto auto scoperto



Planimetria catastale sub 41 – posto auto scoperto

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 13-12-2010

ATTO DI COMPRAVENDITA del 13-12-2010 rep. n. 84887 - racc. n. 16343 Notaio Enrico Mele di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 23-12-2010 ai n.ri 26874 RG e 17349 RP.

Parte Acquirente:	
in datain data	;
C.F.:,	
per la quota di $1/1$ della piena proprietà in regime di separazione dei be	eni;
Parte Venditrice:	
Società,	

Dal 16-05-2006

Alla Società -----, per la quota di 1/1 della piena proprietà, gli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana H Foglio 9 particella 364 graffato con Foglio 9 particella 463 subalterno 4, riportato in NCEU a Sezione Urbana H Foglio 9 particella 463 subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana H Foglio 9 particella 463 subalterno 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana H Foglio 9 particella 463 subalterno 3, soppressi che hanno generato gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Enrico Mele del 16 maggio 2006 repertorio numero 79545/12854 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 24 maggio 2006 al numero R.G. 14518 e R.P. 8821 da -----nata a Montecchio Maggiore (VI) in data 15 dicembre 1943 C.F.: ----- per i diritti pari a 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, ------ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel Comune di Vicenza di cui ha la procedura.

Dal 19-06-1986

Alla sig.ra -----nata a Montecchio Maggiore (VI) in data 15 dicembre 1943 C.F.: -----per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con -----nato a Vicenza in data 06 gennaio 1940 C.F.: ------, gli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana H Foglio 9 particella 364 graffato con Foglio 9 particella 463 subalterno 4, riportato in NCEU a Sezione Urbana H Foglio 9 particella 463 subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana H Foglio 9 particella 463 subalterno 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana H Foglio 9 particella 463 subalterno 3, soppressi che hanno generato gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per Atto di compravendita a firma del Notaio Bruno Bertuzzo del 19 giugno 1986 repertorio n. 43781/8075 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza il 18-07-1986 al numero R.G. 8551 e R.P. 6681 da -----nata a Padova in data 15-09-1947 C.F. -----nato a Vicenza il 28-05-1951 C.F.: -----nato a Vicenza il 28-05-1951 C.F.: Padova il 10-06-1920 C.F.: ----- ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Vicenza di cui alla procedura.

6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

6.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative agli immobili oggetto della seguente perizia:

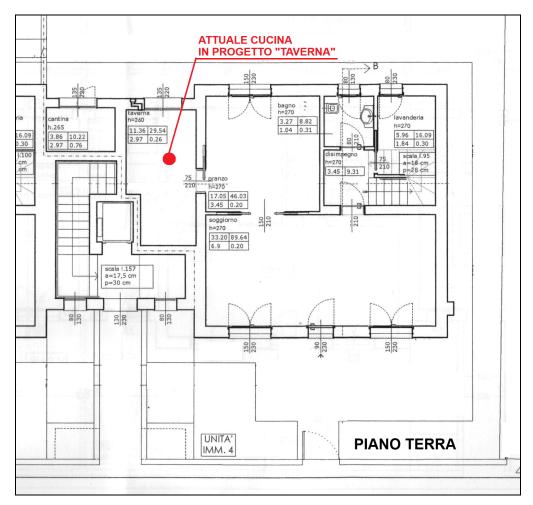
- Permesso di Costruire N.P.G. n. 36938/2006 e N.U.T. 2427/2006 rilasciato in data 27-10-2006;
- Denuncia Inizio Attività presentata il 17-10-2007 n. prot. 56833/07 n. progr. 4021/07;
- Permesso di Costruire N.P.G. n. 9467/2008 e N.U.T. 546/2008 rilasciato in data 05-05-2008;
- Domanda di Agibilità piano interrato presentata in data 03-09-2008 n.prot.47815/08 n.progr. 3366/08;
- Domanda di Agibilità piani fuori terra presentata in data 08-02-2010 n.prot.9219/010 n.progr. 488/10.

6.2 Difformità riscontrate

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante il sopralluogo negli immobili si riscontra le seguenti difformità dal punto di vista edilizio:

1) La stanza al piano terra lato ovest che nel progetto approvato era stata destinata a "taverna" attualmente risulta destinata a cucina, pertanto non rispecchia la destinazione di progetto.

Vedasi la pianta sotto riportata relativa al piano terra come dal progetto approvato.



Progetto approvato – pianta piano terra

6.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per la regolarizzazione della difformità al punto 6.2 si prevede la presentazione di una adeguata pratica edilizia (da concordare con il Comune) per la regolarizzazione della difformità rilevata. Il costo per la redazione e presentazione di tale pratica è stimato in circa € 3.000,00 tra spese tecniche e bolli; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile. N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione edilizia saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

6.4 Perimetro del "mandato"

Giudice: Dott. Luca Prendini

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.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata 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.

Non sono richieste al sottoscritto 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.

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 qualsiasi ragione compresi vizi occulti oppure non rilevati dal sottoscritto, oppure difformità urbanistico-edilizie non riportate nella presente perizia; eventuali oneri si ritengono ricompresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

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.

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

Oneri a carico dell'acquirente aggiudicatario per regolarizzazioni:

- a) Costi per la regolarizzazione catastale € 2.000,00;
- b) Costi per la regolarizzazione edilizia € 3.000,00.

Si segnala che sull'Atto di provenienza del 13-12-2010 (rep. 84.887 Notaio Enrico Mele) relativo alla compravendita da parte dell'esecutato degli immobili oggetto della presente perizia è riportato quanto segue:

"La società venditrice, come sopra rappresentata, rende edotta la parte acquirente che ne prende atto dell'esistenza del <u>regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali</u> che si trovano allegate rispettivamente sotto le lettere "B" e "C" all'atto di compravendita e <u>costituzione di servitù</u> stipulato in data 22 gennaio 2008 al n. 81.743/14.297 di mio repertorio, registrato a Vicenza 1 in data 4 febbraio 2008 al n. 1061 serie 1T e trascritto presso l'Ufficio Unico del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 5 febbraio 2008 ai nn. 2652 RG. e ai nn. 2653 RG. e 1650 RP."

Si precisa che la servitù di cui al suddetto Atto non riguarda direttamente gli immobili oggetto della presente perizia, ma interessa due mappali esterni all'area condominiale attuale situati sul lato sud-est individuati nel 2008 con i mappali n.ri 24 e 25, attualmente si riscontra che il mappale n.25 è stato successivamente variato ed ha generato gli attuali mappali n.ri 48 - 56 - 57.

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Nessuno

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

> Ipoteca volontaria

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data 23-12-2010 ai nn. 26875 RG e 5761 RP
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario stipulato in data 13-12-2010,
rep. n. 84888 racc. n. 16344, Notaio Enrico Mele di Vicenza;
capitale € 390.000,00 - totale € 780.000,00 - durata 25 anni.
a favore di:
; soc. coop. per azioni con sede a Vicenza, C.F.:;
contro:
;
per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà degli immobili siti a Vicenza di cui alla procedura.

Ipoteca giudiziaria
iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data 28-05-2015 ai nn. 9064 RG e 1391 RP.
derivante da Sentenza di divorzio emessa dal Tribunale di Vicenza in data 25-01-2007, rep. n. 605/2007,

derivante da sentenza di divorzio entessa dai Tribunale di vicenza in data 25-01-2007, rep. n. 005
a favore di:
;
contro:
;
per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà degli immobili siti a Vicenza di cui alla procedura.

> Ipoteca giudiziaria

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data 26-10-2018 ai nn. 23608 RG e 3740 RP.
derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Vicenza in data 22-03-2016, rep. n. 793/2016
per capitale € 2.481,66 - totale € 8.000,00
a favore di:
;
contro:
;
per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà degli immobili siti a Vicenza di cui alla procedura.

> Pignoramento

trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data 06-11-2018 ai nn. 24377 RG e 16201 RP.
derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 21-09-2018 rep. n. 3581
a favore di:
nato a Thiene (VI) il,
contro:
;
per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà degli immobili siti a Vicenza di cui alla procedura.

N.B.: il Pignoramento di cui sopra ha generato l'Esecuzione Immobiliare n. 507/2018 che risulta estinta il 04-02-2020 per **inefficacia del pignoramento**, come comunicato al sottoscritto dalla cancelleria del Tribunale.

> Pignoramento

0
trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data 27-09-2024 ai nn. 20662 RG e 15136 RP
derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 29-08-2024 rep. n. 4696
a favore di:
,
contro:
;
per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà degli immobili siti a Vicenza di cui alla procedura.

8. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Il condominio è amministrato, in <u>"Prorogatio Imperii" in quanto dimissionaria a fine 2023,</u> dalla sig.ra Antonella Basso dello Studio "Amministrazioni Basso srls" sito in via delle Magnolie n. 1/3 a Grumolo delle Abbadesse (VI).

Ad oggi non è stato nominato un nuovo amministratore in sostituzione della suddetta.

Il sottoscritto ha richiesto all'Amministratrice le spese condominiali di gestione dell'immobile, le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni da parte dell'attuale proprietario, nonché eventuali spese condominiali già deliberate.

L'amministratrice rispondeva al sottoscritto inviando documentazione dalla quale si evince quanto segue:

- le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € 600,00/800,00;
- le spese condominiali non pagate degli ultimi 2 anni ammontano a circa € 1.500,00;
- risultano già deliberate dai condomini spese straordinarie, per un importo di circa € 2.500,00, per la pratica di rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), che comunque non è stata mai iniziata; risulta emesso un **Decreto ingiuntivo** dal Giudice di pace di Vicenza in data 22-03-2016, rep. n. 793/2016, a favore del ------con sede a Vicenza C.F.: -------; contro l'esecutato sig. -----nato -------il -------, C.F.: -------; per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà degli immobili siti a Vicenza di cui alla procedura; per un importo capitale di € 2.481,66 e un importo totale € 8.000,00.

Si informa che ad oggi l'esecutato ha un credito nei confronti del Condominio di circa € 9.500,00.

N.B.: Le spese condominiali e gli arretrati di cui sopra sono indicativi, in quanto dal momento della redazione della perizia di stima al momento del Decreto di Trasferimento dell'immobile gli importi potranno essere soggetti a variazioni e quindi gli interessati all'acquisto dovranno informarsi dall'Amministratore in merito agli importi aggiornati, che saranno a carico del futuro acquirente.

Regolamento condominiale

Giudice: Dott. Luca Prendini

Il Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali si trovano allegate rispettivamente sotto le lettere "B" e "C" all'Atto di Compravendita e costituzione di servitù stipulato in data 22 gennaio 2008 al n. 81.743/14.297 repertorio Notaio Enrico Mele, registrato a Vicenza 1 in data 4 febbraio 2008 al n.1061 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 5 febbraio 2008 ai nn. 2652 RG. e ai nn. 2653 RG. e 1650 RP.

32

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

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

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

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda).

11.2 Stima del valore di mercato

Giudice: Dott. Luca Prendini

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita.

Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject.

Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel $5 \div 10\%$ di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5 \div 10\%$ (max valore – min valore) / min valore) < $5 \div 10\%$).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, <u>il più probabile valore di mercato</u> alla data del 05-02-2025 risulti essere pari a: <u>€ 442.776,46 (quattrocentoquarantaduesettecentosettantasei/46 €), pari a 1.899,81 €/m².</u> al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia".

Nelle pagine seguenti si riportano le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)								
Comune di :	VICENZA		Ubicazi	one	Strada delle Cat	tane n.172		
COMP. A	COMP. C	P. B						
Descrizione	ABITAZIONE - ca	at A7	piano	0	Edificato ani	ni 2006-2008		
Tipologia	cor	sviluppa ai piani t sse e cantina al pi piano terra ed are Sub abitazione e cantina sub 30	sub 8 e sub 19 autorimesse sub 3 cantina					
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione Usato in stato di conservazio 1 scarso 2 sufficiente 3 m					41 posti auto 5		
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo Sup. princ. Alloggio Balconi - portici Sottotetto Autorimessa - cantina Posti auto esterni Area esterna al 10% Area esterna al 2%	SUP BAL SOT AUT POS EST1 EST2	SEL Mq. 165,80 0,00 0,00 91,50 24,00 165,80 6,70	Rapporti Mercantili 100% 30% 60% 50% 20% 10% 2%	Mq. commerciali 165,80 0,00 0,00 45,75 4,80 16,58 0,13	Tipo caratteristica Quantitativa Quantitativa Quantitativa Quantitativa Quantitativa Quantitativa Quantitativa Quantitativa		
	Inquinamento Affacci	INQ AFF	Sup	perficie commerciale	233,06	Qualitativa Qualitativa Mq.		
Provenienza dato								
Data formazione prezzo	05/02/2025							
n. bagni	3							

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE A									
Comune di :	omune di : VICENZA			Ubicazione Via		Via Francesco Cilea			
SUBJECT Cartane Value Cree Comp. C			Ubicazione Via Francesco Cilea n.54						
Descrizione ABITAZIONE - cat A7				1	edificato ante 1967 ristrutturato 1982 - 2022				
	Abitazione che si sviluppa ai piani primo e secondo con una autorimessa ed una cantina al piano terra ed area esterna esclusiva								
Tipologia	Comune	foglio	тарр	Sub abitazione e cantina	Sub autorimessa		a		
	VICENZA	48	605 sub 8 sub 7						
Stato conservazione	Usato in stato di cons 1 scarso 2 sufficiente	e e manutenzione (finiture) dio 4 buono 5 ottimo			3				
	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo c	aratteristica		
	Sup. princ. Alloggio	SUP	147,00	100%	147,00	Qu	antitativa		
	Balconi - portici	BAL	12,20	30%	3,66	Qu	antitativa		
Superficie	Sottotetto	SOT	0,00	60%	0,00		antitativa		
commerciale	Autorimessa - cantina	AUT	77,40	50%	38,70		antitativa		
comparabile	Posti auto esterni	POS	0,00	20%	0,00		antitativa		
	Area esterna al 10%	EST1	147,00	10%	14,70		antitativa		
	Area esterna al 2%	EST2	1,50	2%	0,03		antitativa		
	Inquinamento	INQ					ıalitativa		
	Affacci	AFF				Qı	ıalitativa		
		Su	perficie co	mmerciale	204,09	Mq.			
Provenienza dato	Atto di compravendita del 22-05-2024 Rep. n. 8982 Racc. n. 6883 Notaio Alberto Giarolo di Vicenza								
Data formazione prezzo	ta formazione prezzo 22/05/2024								
n. bagni	3								
Prezzo di vendita	€ 340.000,00 (euro trecentoquarantamila/00)								

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE B							
Comune di :	VICENZA			one	Via del Carso	n.67	
SUBJECT SUBJECT SANGUE COMP. C COMP. C SanGueseppi			Ubicazione Via del Carso n.67				
Descrizione	ABITAZIONE - ca	piano	1	edificato 1978 ristrutturato 2002-2007			
	Abitazione che si sviluppa al piano primo con una autorimessa al piano terra, una cantina al piano interrato ed area esterna esclusiva						
Tipologia	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione e cantina		Sub rimessa	
	VICENZA	63	933	sub 6 sub 7			
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo						
	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. princ. Alloggio	SUP	73,40	100%	73,40	Quantitativa	
	Balconi - portici	BAL	21,60	30%	6,48	Quantitativa	
Superficie	Sottotetto	SOT	33,80	60%	20,28	Quantitativa	
commerciale	Autorimessa - cantina	AUT	51,70	50%	25,85	Quantitativa	
comparabile	Posti auto esterni	POS	0,00	20%	0,00	Quantitativa	
	Area esterna al 10%	EST1	73,40	10%	7,34	Quantitativa	
	Area esterna al 2%	EST2	33,60	2%	0,67	Quantitativa	
	Inquinamento	INQ				Qualitativa	
	Affacci	AFF				Qualitativa	
		S	uperficie	commerciale	134,02	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita de Notaio Giulio Giovanni R						
Data formazione prezzo	25/10/2022						
n. bagni	2						
Prezzo di vendita	€ 170.000,00	(euro centosettantamila/00)					

	SCHEDA IN	имові	E COMI	PARABILE	С			
Comune di :	VICENZA	Ubicazio	one	Via Alessandro I	Rossi n.129			
SUBJ COMP. A	ECT Sangaran	P. B						
Descrizione	ABITAZIONE - ca	piano	0	edificato ante 1967 ristrutturato 1995 - 2023				
	Abitazione che si sviluppa al piano terra e primo con una autorimessa al piano terra ed area esterna esclusiva							
Tipologia	I Comune I foolio I mann I			Sub orimessa				
	VICENZA	48	311	311 sub 1 sub 2				
Stato conservazione	Usato in stato di cons 1 scarso 2 sufficient	e e manutenzione (finiture) dio 4 buono 5 ottimo			3			
	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica			
	Sup. princ. Alloggio	SUP	165,00	100%	165,00	Quantitativa		
	Balconi - portici	BAL	79,00	30%	23,70	Quantitativa		
Superficie	Sottotetto	SOT	0,00	60%	0,00	Quantitativa		
commerciale	Autorimessa - cantina	AUT	24,20	50%	12,10	Quantitativa		
comparabile	Posti auto esterni	POS	0,00	20%	0,00	Quantitativa		
	Area esterna al 10%	EST1	165,00	10%	16,50	Quantitativa		
	Area esterna al 2%	EST2	198,70	2%	3,97	Quantitativa		
	Inquinamento	INQ				Qualitativa		
	Affacci	AFF				Qualitativa		
		S	uperficie	commerciale	221,27	Mq.		
Provenienza dato	Atto di compravendita del 13-07-2023 Rep. n. 121.589 Racc. n. 27.359 Notaio Giovanni Rizzi di Vicenza							
Data formazione prezzo	13/07/2023							
n. bagni	3	•						
Prezzo di vendita	€ 327.000,00 (euro			ecentoventise	ettemila/00)			

	7	TABEL	LA DEI	DATI					
LOCALIZZAZIONE	(COMUNE		\	/ICENZA				
COMP. B	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subje	ct	
SUBJECT COMP. C									
Ubicazione	Via Francesco Cilea	n.54	Via del Carso	n.67	Via Alessandro Rossi	n.129	Strada delle Cattane	n.172	
Prezzo totale (euro)	€ 340.00	0,00	€ 170.00	00,00	€ 327.000	,00			
Data (mesi)	22/05/2	024	25/10/2	2022	13/07/20	23	05/02/2	025	
Superfie alloggio (m²) SEL	147,0	0	73,4	0	165,00		165,8		
Balconi - portici (m²)	12,20)	21,6	0	79,00		0,00		
Sottotetto (m ²)	0,00	1	33,8	0	0,00		0,00		
Autorimessa - cantina (m²)	77,4)	51,7	51,70			91,50		
Posti auto esterni (m²)	0,00	1	0,0	0,00		24,20 0,00		24,00	
Area esterna (m²) al 10%	147,00		73,40		165,00		165,80		
Area esterna (m²) al 2%	1,50		33,60		198,70		6,70		
Bagni	3		2		3		3		
Livello di piano (n)	1		1		0		0		
Stato manutenzione e finiture (n)*	3		2		3		5		
distanza dal centro									
affacci									
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0		0		0		0		
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0		0		0		
Superficie commerciale 204,09		9	134,)2	221,27		233,0	6	
) = non c'è 1 :	= c'è							
** 0 = assenza di inq	juinamento 1	= con inqu	inamento						
Danaa	:cont:!:		1,	rto					
Rapporti mer			Importo						
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***			2,00%						
Rapporto mercantile dei balconi e portici			30,00%						
Rapporto mercantile del sottotetto			60,00						
Rapporto mercantile autorimessa e cantina			50,00						
Rapporto mercantile posti auto esterni			20,00						
Rapporto mercantile area esterna al 10%			10,00						
Rapporto mercantile area esterna al 2%			2,00						
Saggio del livello di piano			-1,00						
Costi di intervento da un livello al successivo e finiture			€ 40.00						
Variazione per quantità di bagni			€ 20.00						
Costo di un piccolo impianto di condizionamento			€ 3.000						
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500	J,00							

ANALISI PREZZI MARGINALI						
Prezzo data A	€ 566,67	euro/mese				
Prezzo data B	€ 283,33	euro/mese				
Prezzo data C	€ 545,00	euro/mese				
Prezzo sup. princ. A	€ 1.665,93	euro/m²	Prezzo MARG.			
Prezzo sup. princ. B	€ 1.268,45	euro/m²	€ 1.268,45			
Prezzo sup. princ. C	€ 1.477,81	euro/m²	SEL			
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 3.400,00	euro/m²				
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 1.700,00	euro/m²				
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 3.270,00	euro/m²				
Prezzo balconi e portici	€ 380,53	euro/m²				
Prezzo sottotetto	€ 761,07	euro/m³				
Prezzo autorimessa-cantina	€ 634,22	euro/m²				
Prezzo posti auto	€ 253,69	euro/m²				
Prezzo area esterna al 10%	€ 126,84	euro/m²				
Prezzo area esterna al 2%	€ 25,37	euro/m²				
Stato manutenzione-finiture	€ 40.000,00					
Bagni	€ 20.000,00					
Condizionatore	€ 3.000,00					
posto auto	€ 3.500,00					

		TABELLA [<mark>DEI PREZ</mark>	ZI CORRETTI			
Prezzo di mercato e				Contratto	Subject		
caratteristica	Comparabile A		Co	mparabile B		Comp	
Prezzo totale (euro)		€ 340.000,00		€ 170.000,00		€ 327.000,00	-
Data (mesi)	8,63	€ 4.892,22	27,80	€ 7.876,67	19,10	€ 10.409,50	
Superficie principale (m²)	147,00	€ 23.846,83	73,40	€ 117.204,64	165,00	€ 1.014,76	165,80
Balconi - portici (m2)	12,20	-€ 4.642,52	21,60	-€ 8.219,55	79,00	-€ 30.062,23	0,00
Sottotetto (m2)	0,00	€ 0,00	33,80	-€ 25.724,13	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa - cantina (m2)	77,40	€ 8.942,56	51,70	€ 25.242,12	24,20	€ 42.683,29	91,50
Posti auto esterni (m2)	0,00	€ 6.088,55	0,00	€ 6.088,55	0,00	€ 6.088,55	24,00
Area esterna (m2) al 10%	147,00	€ 2.384,68	73,40	€ 11.720,46	165,00	€ 101,48	165,80
Area esterna (m2) al 2%	1,50	€ 131,92	33,60	-€ 682,43	198,70	-€ 4.870,84	6,70
Quantità bagni (n)	3	€ 0,00	2	€ 5.714,29	3	€ 0,00	3
Stato di manutenzione (n)	3	€ 80.000,00	2	€ 120.000,00	3	€ 80.000,00	5
Livello di piano	1	€ 3.400,00	1	€ 1.700,00	0	€ 0,00	0
INQUINAMENTO**	0		0		0		0
N. AFFACCI	0		0		0		0
		€ 465.044,25		€ 430.920,63		€ 432.364,51	
VALORE MEDIO con MCA				€ 442.776,46		DIVERGENZA	7,9%
	•					VERO	< 10%
* si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni	25				
** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento							

11.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di mercato di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare nel caso in questione:

- costi per la regolarizzazione catastale:

€ 2.000,00

- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizia:

€ 3.000,00

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, degli immobili oggetto della presente perizia è pari ad € 372.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore a base d'asta (arrotondato)	€	372,000,00
Valore degli immobili in vendita forzata	€	372.109,99
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	€	65.666,47 =
Valore di mercato degli immobili con detrazioni	€	437.776,46 -
Spese per pratica di regolarizzazione edilizia	€	3.000,00 =
Costi per la regolarizzazione catastale	€	2.000,00 -
Valore degli immobili in libero mercato	€	442.776,46 –

Giudice: Dott. Luca Prendini

Promossa da: -----

Confronto con trasferimenti pregressi

Non si riscontrano trasferimenti pregressi relative agli immobili oggetto della presente perizia.

11.5 Giudizio di vendibilità'

Tenuto conto della tipologia e delle caratteristiche dell'abitazione, nonché la posizione tranquilla ma anche vicino a tutti i principali servizi di zona, nonché della elevata Classe energetica, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata buona.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili oggetto della presente perizia costituiscono un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

Il debitore esecutato risulta proprietario per l'intero degli immobili, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

A seguito di richiesta di documentazione anagrafica, inoltrata dal sottoscritto esperto stimatore, l'Ufficio anagrafe del Comune di Vicenza rispondeva come segue: "Il sig. ----- risulta non certificabile per lo Stato di famiglia in quanto irreperibile. Inviamo in allegato il certificato di residenza storica e il certificato di irreperibilità".

Dal Certificato di irreperibilità dell'esecutato, rilasciato dal Comune, risulta che lo stesso è stato cancellato dall'anagrafe della popolazione residente dal 08-01-2021 per irreperibilità anagrafica.

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il Comune di Zovencedo (VI) ha rilasciato l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio nel quale si certifica che in data 07-12-2008 l'esecutato si è unito in matrimonio con la sig.ra -----nata a -------il 01-03-1971; i suddetti sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

14. LOTTI

Relativamente ai beni pignorati nella presente procedura, il sottoscritto ha ritenuto opportuno formare un LOTTO UNICO formato dagli immobili della presente perizia.

15. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, lì 05/02/2025

Giudice: Dott. Luca Prendini

Il Tecnico Incaricato Arch. Agostino Tempestilli (firma digitale)

ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA

- all.01-Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- all.02-Documentazione fotografica
- all.03-Pianta abitazione piano terra
- all.04-Pianta abitazione piano primo
- all.05-Pianta cantina ed autorimesse piano interrato
- all.06-Mappa catastale
- all.07-Visura catastale abitazione
- all.08-Planimetria catastale abitazione
- all.09-Visura catastale cantina
- all.10-Planimetria catastale cantina
- all.11-Visura catastale autorimessa doppia
- all.12-Planimetria catastale autorimessa doppia
- all.13-Visura catastale autorimessa singola
- all.14-Planimetria catastale autorimessa singola
- all.15-Visura catastale posto auto sub 34
- all.16-Planimetria catastale posto auto sub 34
- all.17-Visura catastale posto auto sub 41
- all.18-Planimetria catastale posto auto sub 41
- all.19-Elaborato planimetrico catastale
- all.20- Sovrapposizione ortofoto-mappa
- all.21-Atto di compravendita del 13-12-2010
- all.22-Atto di compravendita e servitù del 22-01-2008
- all.23-Atto di compravendita del 16-05-2006
- all.24-Atto di compravendita del 19-06-1986
- all.25-Permesso di Costruire del 27-10-2006
- all.26-Denuncia inizio attività del 17-10-2007
- all.27-Permesso di Costruire del 05-05-2008
- all.28-Domanda di Agibilità del piano interrato
- all.29-Domanda di Agibilità dei piani fuori terra
- all.30-Tabelle di stima MCA
- all.31-Certificati anagrafici esecutato
- all.32-Ricevuta invio perizia al creditore procedente ed al custode giudiziario.