TRIBUNALE DI VICENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 157/2022
G.E. dott. L. Prendini
Custode IVG Vicenza

Procedente
XXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE
LOTTO 1 - APPARTAMENTO

VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558
No. IMQ-VI-1804003
IMQ

Tecnico Incaricato: arch. Nicola Tracanzan

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1284
C.F. TRCNCL59L02I531Q – P. Iva 03951420243

con studio in Vicenza (VI) C.trà Carpagnon, 11, 36100 Vicenza
telefono: +39 0444 145.3287
email ordinaria: perizie@architettotracanzan.it
email certificata: nicola.tracanzan@archiworldpec.it

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

SCHEDA SINTETICA

Procedura **Esecuzione n° 157/2022 R.G.** **Lotto 1 di 2**

diritto	**piena proprietà in quota 1/1**
bene	**appartamento**
ubicazione	**VICENZA, via Luca della Robbia, n. 19**
stato di conservazione	**sufficiente**
lotti	**2**
dati catastali	**NCEU; Fg.9; map.1639; sub.2; categoria C/6; classe 5; consistenza 15 mq; rendita 61,97 €; piano T.** **NCEU; Fg.9; map.1639; sub.3; categoria A/3; classe 5; consistenza 5,5 vani; rendita 426,08 €; piano 2.**
differenze rispetto al pignoramento	**Nessuna**
irregolarità/abusi	**si sanabili catastali**
valore di stima	**48.000,00**
vendibilità	**scarsa**
motivo	**posizione e dinamiche del mercato**
pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc	**siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI**
occupazione	**XXXXXXXX con contratto registrato**
APE	**si classe F**

Allegati

1	**Planimetrie**
2	**Fotografie**
3	**Visure catastali**
4	**Documentazione anagrafica**
5	**Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici**
6	**Atti di compravendita - Locazione**
7	**Ispezioni Ipotecarie**
8	**A.P.E.**
9	**Tabelle di Stima**
10	**Attestazione di invio alle parti**

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 15/06/2022 dal dott. L. Prendini al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 09/11/2022.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Definizioni e riferimenti normativi

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito:

"*Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*".

Le metodologie valutative ed i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida. In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558 di IMQ.

Svolgimento dell'attività peritale

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali del 04/07/2021
- Deposito della check-list in data 07/09/2022

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 25/10/2022
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 01/07/2022
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo all'esecutato XXXXXXXXXX
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di VICENZA in data 05/09/2022 e 09/09/2022 dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il 05/09/2022 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data 09/11/2022

Vengono allegati alla presente relazione tutti i documenti sopra citati in separato documento.

Valore di vendita forzata

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono situati in Comune di VICENZA, in via Luca della Robbia, n. 19. Il loro più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) alla data del 09/11/2022 è pari a

48.000,00 €
(quarantaottomila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

L'Esperto Stimatore
Arch. Nicola Tracanzan

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
NICOLA TRACANZAN
n° 532

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

Comune di VICENZA

NCEU; Fg.9; map.1639; sub.2; categoria C/6; classe 5; consistenza 15 mq; rendita 61,97 €; piano T.; intestata a XXXXXXXXXX Schio il 30/05/1969 per l'intera piena proprietà.
Coerenze: NESO: muro perimetrale su corridoio comune del map.1639, muro perimetrale su corte comune del map.1639; muro perimetrale su corte comune del map.1639; map.1786; muro perimetrale su corridoio comune del map.1639.

NCEU; Fg.9; map.1639; sub.3; categoria A/3; classe 5; consistenza 5,5 vani; rendita 426,08 €; piano 2.; intestata a XXXXXXXXXX Schio il 30/05/1969 per l'intera piena proprietà.
Coerenze: NESO: muro perimetrale su due lati; map.1786; muro perimetrale su altra unità del map.1639.

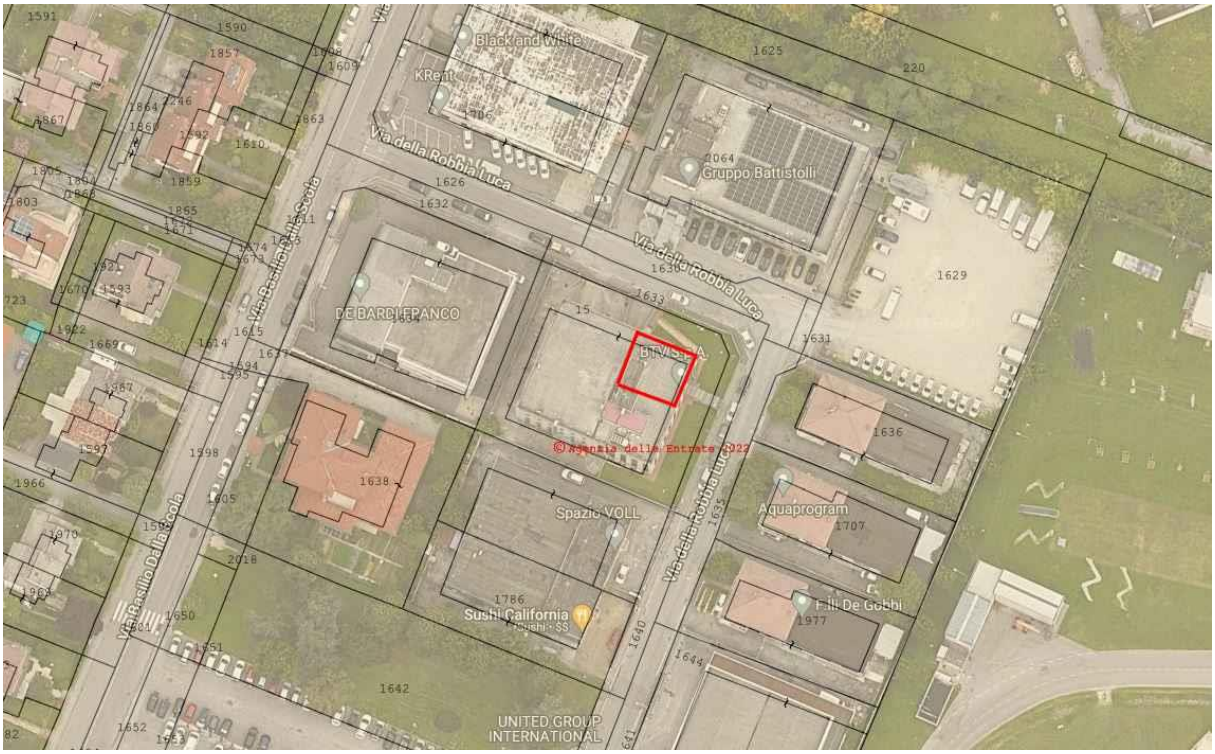
Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.
Per quanto riguarda la storia catastale di ogni singola particella si rimanda alla Certificazione notarile allegata.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

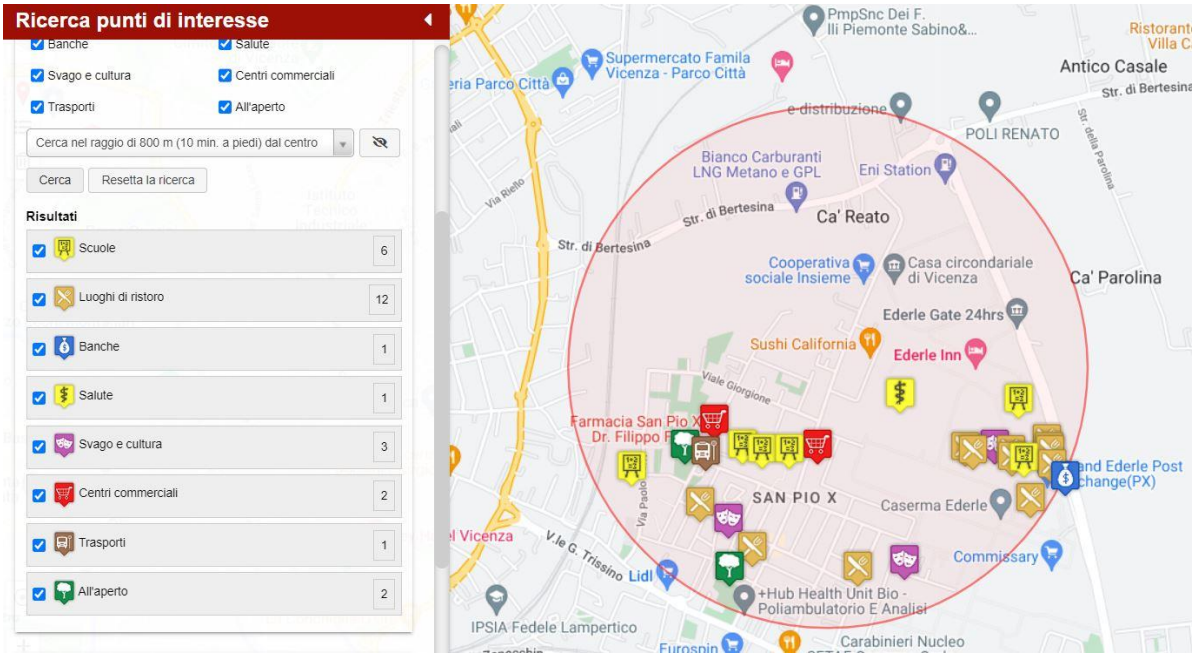
L'immobile oggetto di stima è situato in via Luca della Robbia, in una zona periferica posta a Est di Vicenza. Il bene dista circa 3,5 Km dal centro storico, 5 Km dal casello dell'autostrada di Vicenza Est e 4 Km dalla stazione ferroviaria.

Il contesto è una grande zona artigianale formatasi negli anni '80 in una zona pianeggiante composta principalmente da attività commerciali e artigianali. La strada, essendo secondaria, risulta poco trafficata con parcheggi pubblici nella zona

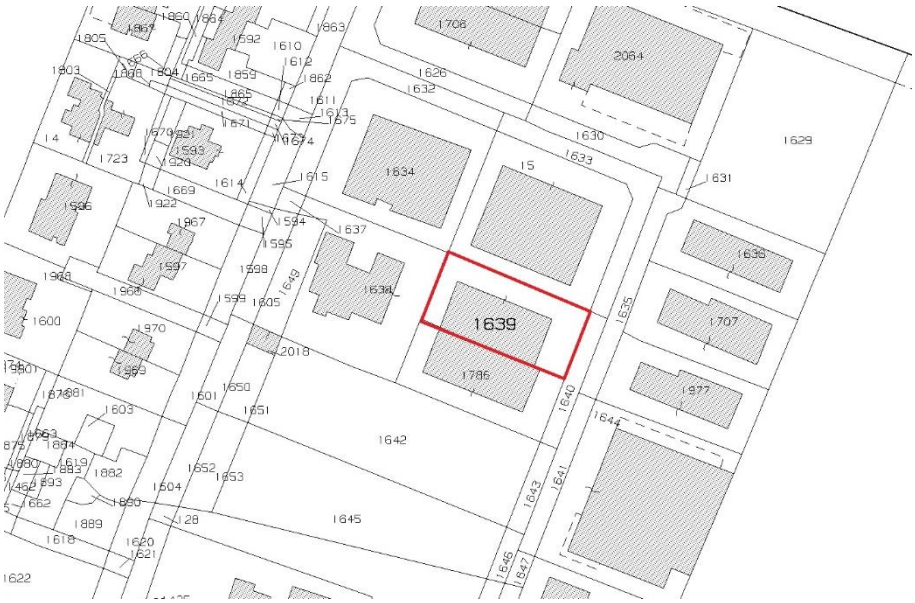
Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c



I principali servizi alla residenza si trovano nelle vicinanze e a circa 50 m c'è anche una fermata degli autobus urbani.



Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

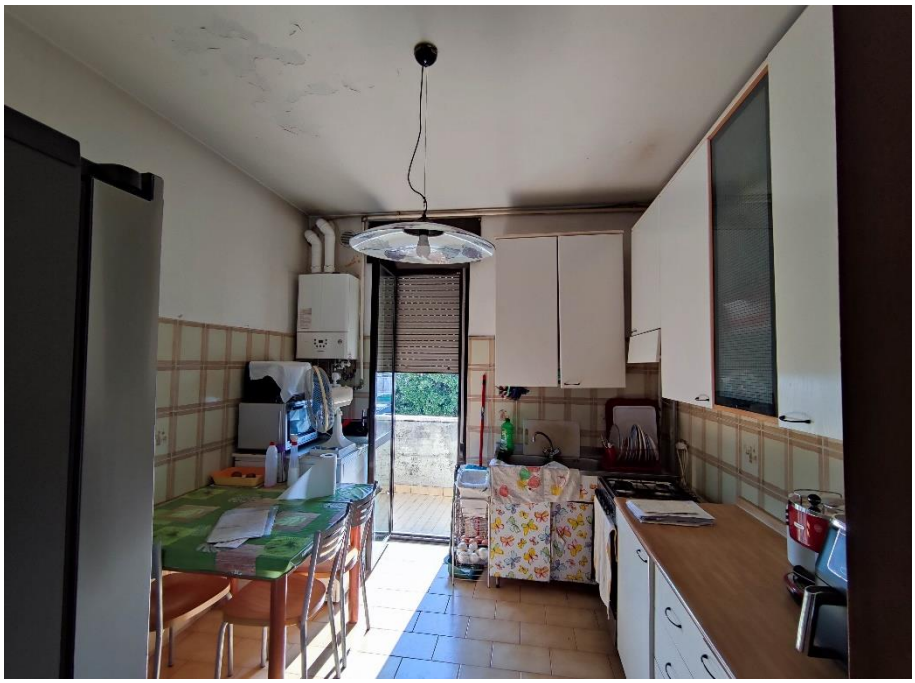
Il bene oggetto di stima è un appartamento al piano secondo inserito in un contesto artigianale/direzionale.

L'accesso alla corte comune all'edificio, sia pedonale che carrabile, è posto in via Luca della Robbia. Tramite il vano scala comune, privo di ascensore, è possibile raggiungere il secondo piano dove si trova l'appartamento oggetto di stima.
L'ingresso avviene su un piccolo corridoio che distribuisce alla zona giorno composta da un piccolo ripostiglio, una cucina con accesso ad un terrazzino e un soggiorno attualmente utilizzato come camera. Dal corridoio d'ingresso si accede

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

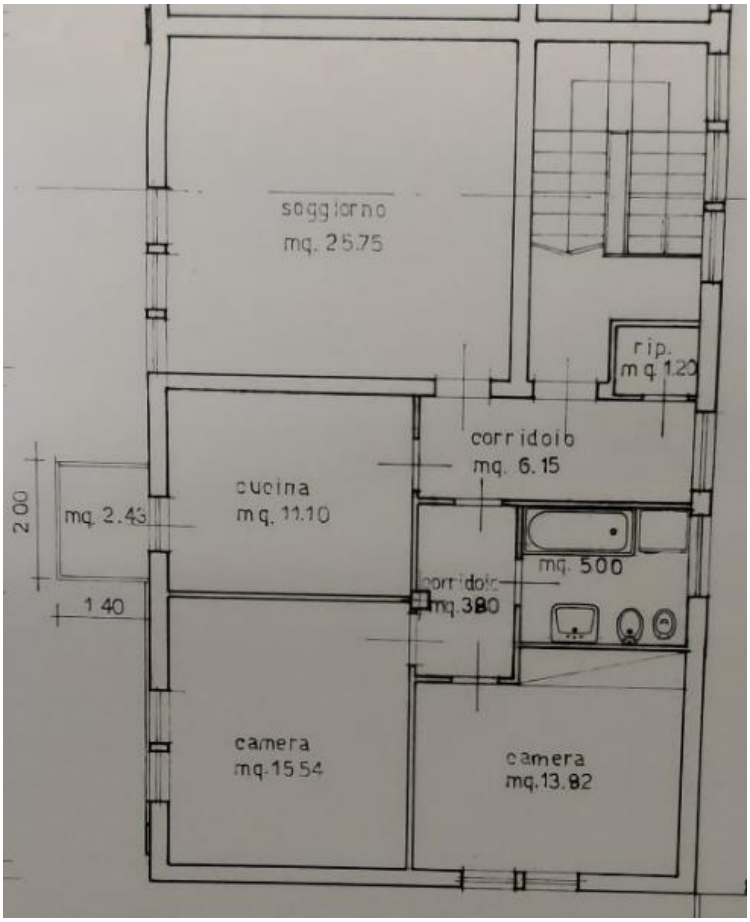
ad un secondo corridoio che distribuisce invece la zona notte composta da un bagno, una camera doppia e una singola.

Completa la proprietà un garage al piano terra con accesso dalla corte e direttamente collegato al vano scala comune del fabbricato.

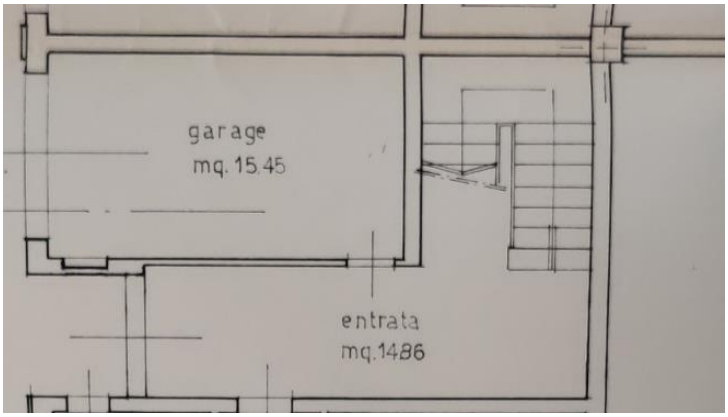


Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

Planimetria piano secondo – C.E. 18759/80 in variante del 17/02/1983 – elaborato non in scala.



Planimetria piano terra – C.E. 18759/80 in variante del 17/02/1983 – elaborato non in scala.



Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti economico ed uno stato di manutenzione sufficiente. Le murature presentano in diversi punti crepe, distacco delle tinteggiature e segni di umidità: l'impianto elettrico è in parte a vista, la caldaia è recente.

Caratteristiche descrittive

tipologia	*descrizione*	*qualità*	*stato di conservazione*
Fondazioni	senza lesioni visibili		
Strutture verticali	Muratura portante con pilastri in c.a	Economica	Buono
Impalcati	Laterocemento	Economica	Buono
Copertura	Piano, in laterocemento	Economica	Buono
Finiture esterne	Intonaco	Economica	Suffciente
Finiture interne	intonaco e piastrelle ceramiche nel bagno e cucina	Economica	Scadente
Pavimenti zona giorno	Piastrelle ceramiche	Economica	Buono
Pavimenti zona notte	Piastrelle ceramiche	Economica	Buono
Pavimenti bagni	Piastrelle ceramiche	Economica	Buono
Pavimenti interrato	Piastrelle ceramiche	Economica	Buono
Pavimenti terrazze	Piastrelle ceramiche	Economica	Buono
Serramenti esterni	Alluminio e vetrocamera con tapparelle in pvc a protezione	Economica	Suffciente
Serramenti interni	Legno	Economica	Buono
Portoncino d'ingresso	Legno	Economica	Suffciente
Impianto elettrico	Parte sottotraccia e parte fuoritraccia	Economica	Suffciente
Impianto termico	Caldaia a gas con radiattori	Economica	Suffciente
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Economica	Buono

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe F con un consumo complessivo stimato di 163,46 Kwh/mq anno.

CONDOMINIO

Non è presente una gestione condominiale. Gli spazi comuni vengono gestiti informalmente dai condomini.
Non risultano in corso interventi manutentivi o altre opere inerenti all'immobile.

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dai disegni allegati alla C.E. 18759/80 in variante del 17/02/1983. Le misure sono state verificate a campione ed hanno quindi carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.
Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

	sup. lorda	*coefficiente*	*sup. commerciale*
Abitazione	95,00	1,00	95,00
Terrazza	2,80	0,33	0,92
Autorimessa	18,00	0,67	12,06
		totale	**108**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Secondo quanto attestato dalla Certificazione Notarile redatta dal notaio Andrea Galleri in data 25/05/2022 e dalla visura ipotecaria integrativa da me compiuta presso l'Ag. delle Entrate in data 25/10/2022 che si allegano), a carico dell'immobile oggetto della presente relazione risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna
- *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno
- *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Titolo del Procedente:*
  Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 03/11/2014 rep.4381, iscritto a Vicenza in data 11/11/2014 ai nn. RP 17489 RP 2596. Munito di formula esecutiva in data 13/11/2014. Importo Ipoteca: 150.000,00 € Importo Capitale: 118.580,31 €
  A favore di XXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXX.

  Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 03/11/2014 rep.4381, iscritto a Vicenza in data 11/11/2014 ai nn. RP 17490 RP 2597. Munito di formula esecutiva in data 13/11/2014. Importo Ipoteca: 200.000,00 € Importo Capitale: 184.872,48 €
  A favore di XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXX

- *Verbale pignoramento immobili:*
  Verbale di pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15/03/2022 rep.1164, trascritto a Vicenza in data 19/04/2022 ai nn. RG 8775 RP 6311. A favore di XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXX.

- *Titoli degli intervenuti e dei Creditori:* Nessuno
- *Altre Iscrizioni:* Nessuna
- *Altri pignoramenti:* Nessuno
- *Altre trascrizioni:* Nessuna
- *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da XXXXXXXXXX in forza di contratto di locazione ad uso abitativo 4+4 dal 23/06/2016, scaduto in data 22/06/2020 e tacitamente rinnovato. Canone annuo 5.640,00 €. Contratto registrato presso UT Vicenza 1 in data 24/06/2016 al n. 001928-serie 3T

L'attuale proprietario è:

XXXXXXXXXX nato a Schio il 30/05/1969 per l'intera piena proprietà.
Atto di donazione a firma del Notaio M.Misomalo in data 11/06/1999 rep. 8522, trascritto a Vicenza in data 07/07/1999 ai nn. RG 16260 RP 11451. XXXXXXXXXX donava il diritto di nuda proprietà a XXXXXXXXXX riservandosi per se l'usufrutto. Il ricongiungimento alla propietà del diritto di usufrutto si verifica per la morte di XXXXXXXXXX avvenuta in data 20/12/2009

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere:

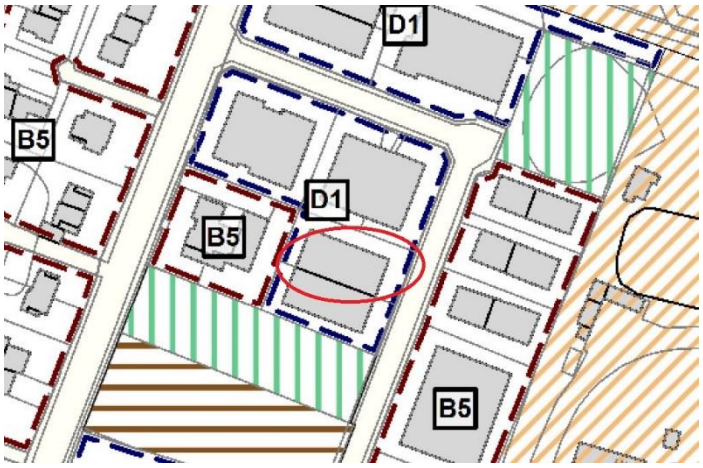
XXXXXXXXXX nato a Gazzo Padovano il 01/10/1927 per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 03/04/1981 al 11/06/1999 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio M. Velo in data 03/04/1981 rep. 48806, trascritto a Vicenza in data 23/04/1981 ai nn. Rg 4919 RP 3997.

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona D1 zona per Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento" dal vigente strumento urbanistico del Comune di *VICENZA* (Piano degli Interventi approvato in data 07/02/2013) ed è normata dall'art. 39 delle N.T.O.
Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0.8 mq/mq ed un'altezza massima dei fabbricati di 10 ml.

Estratto dal P.I.



Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo PEC al Comune di VICENZA in data 08/07/2022, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Piano di Lottizzazione Meschinelli n. 177 con convenzione a firma del Notaio M. Velo rep.45652 del 13/11/1978.
- Concessione edilizia n.18759 del 20/07/1981 per costruzione di un capannone artigianale intestata a XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX. Domanda in data 17/12/1980 – rilasciata in data 20/07/1981. Agibilità rilasciata in data 02/03/1983 intestata a XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.
- Concessione edilizia n.8820 del 22/09/1982 per la messa in opera di una recinzione intestata a XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX. Domanda in data 26/05/1982.
- Concessione edilizia n.18759 del 17/02/1983 variante alla C.E. 18759 del 20/07/1981 per costruzione di un capannone artigianale intestata a XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX. Domanda in data 04/11/1982 – rilasciata in data 17/02/1983. Agibilità rilasciata in data 02/03/1983 intestata a XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è sostanzialmente conforme ai disegni allegati alla Concessione edilizia n.18759 del 17/02/1983. Eventuali lievi difformità nella posizione delle ripartizioni interne e dei componenti edilizi non costituiscono difformità sostanziale e non incidono sulla commerciabilità dl bene. Esse, pertanto, non vengono qui rilevate. L'altezza del piano secondo, da rilievo sommario, risulta 2.80 m contro le 2,75 m dichiarati in autorizzazione rientrando però nelle tolleranze del 2% previsto dal D.P.R.380/01.

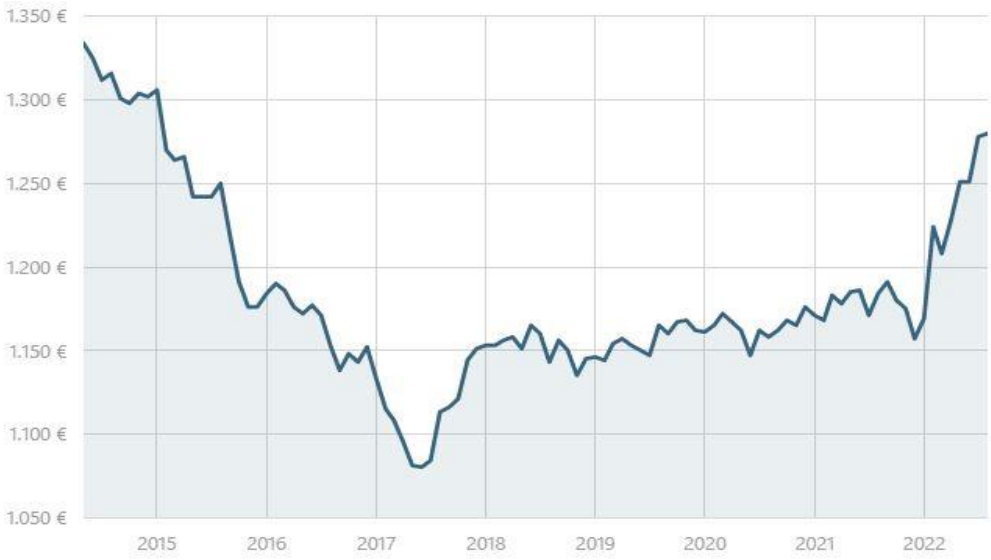
GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo non è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 01/07/2022 e presentate in data 24/05/1983 per la maggiore altezza rilevata nei locali al piano secondo rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali.
Tale difformità rende l'immobile catastalmente non conforme.
Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA con nuove planimetrie dell'immobile. Costo previsto della pratica 750,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

IL MERCATO IMMOBILIARE
L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Vicenza rispecchia sostanzialmente i dati generali rilevati a livello regionale: una ripresa delle compravendite con prezzi in forte aumento soprattutto dall'inizio dell'anno.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c



A Agosto 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.280 al metro quadro,** con **un aumento del 8,11% rispetto a Agosto 2021** (1.184 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona San Pio X, Bertesina, Bertesinella, Ca' Balbi ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di **€ 1.280 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.157 al metro quadro.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è sostanzialmente in linea con quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 1.280 €/mq, il secondo a 1.150 €/mq.
La zona in cui è collocato l'immobile non è di pregio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Periferica/SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI POLEGGE, LAGHETTO, SAVIABO NA, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIO X, CA` BALBI, SETTECA`

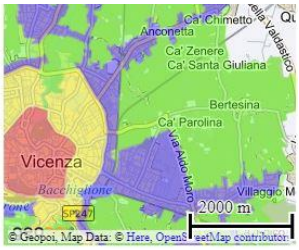
Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L	5,5	7,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	L	6	8,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	2100	L			



CRITERI VALUTATIVI
La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.
L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare i seguenti contratti di immobili siti a Vicenza nel quartiere di S. Pio X: RP 12939/22, 14237/22 e 13554/2022.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente comparabili.
La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE
In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI

caratteristica	comparabili A	comparabili B	comparabili D	subject
Prezzo	123.000	115.000	62.500	
Data contratto	27/07/22	08/08/22	02/08/22	29/09/22
Sup. catastale	125	151	89	108
Bagni	2	1	1	1
Garage	SI	SI	SI	SI
Livello di piano	A3+	2	2	2
Consumi energ.	70	179,4	79	0
Posizione	scarsa	buona	buona	scarsa
Accessibilità	buona	buona	buona	buona
Anno costruzione	1978	1994	1971	0
Qualità costruttiva	normale	normale	normale	economica
Stato di conservazione	buono	sufficiente	sufficiente	sufficiente

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

TABELLA DI VALUTAZIONE			
caratteristica	*comparabili*		
	A	*B*	*D*
Prezzo	123.000	115.000	62.500
Data contratto	1.663	777	422
Sup. catastale	-12.359	-30.720	13.418
Bagni	-10.000	0	0
Livello di piano	-12.300	0	0
Consumi energ.	0	0	0
Posizione	0	-11.500	-6.250
Stato di conservazione	-18.750	0	0
Prezzi corretti	*71.254*	*73.557*	*70.090*
VALORE DI MERCATO			*71.634*
		valore unitario €/mq	*666*

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili.
La divergenza dei prezzi omogeneizzati è pari al 4,95% mostrando quindi una buona attendibilità del campione prescelto.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
Il valore sopra determinato, **come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c.,** può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità catastale riscontrate. Inoltre, deve essere valutata anche la limitazione nel godimento del bene causata dal contratto di locazione in essere. Considerato il basso rendimento del canone di locazione, il coefficiente di deprezzamento è posto a -20%.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Appartamento	108	666	71.634

Correzioni di stima

Oneri di regolarizzazione catastale	50
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	700
Spese condominiali insolute a carico dell'Acquirente	0
Deprezzamento per vincoli non eliminabili dalla Procedura bene locato	14.177

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

Interventi edilizi specifici:		
nessuno		0
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima		**56.707**
Quota di proprietà	1,00	
Valore di mercato della quota		*56.707*

Va anche considerato:

a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le 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; 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 propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a **€ 8.500,00.**

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

Il canone medio indicato dall'OMI è 5.50 €/mq mese mentre Borsino Immobiliare indica come canone medio per la zona 4,78 €/mq mese.
Il canone di locazione stabilito nel contratto con la sig.ra Giuliano Sara è di 470 € /mese, pari a 4,35 €/mq mese (85% del canone medio).
Visto quanto sopra si ritiene il canone percepito congruo.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto costituisce una singola unità abitativa.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

L'immobile risulta scarsamente vendibile data la sua posizione in un contesto produttivo.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Pubblicazione sul sito delle aste giudiziarie.

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 09/11/2022 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

48.000,00 €
(quarantaottomila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.
Si precisa che la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

In fede
Vicenza, li 09/11/2022

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
NICOLA TRACANZAN
n° 532

Firmato Da: TRACANZAN NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8cb0eccb281cceb39a9e53fac37f8c