TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N. Gen. Rep. **155/2022**

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Maria Antonietta ROSATO
Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.

Astalegale.net

RdV Rapporto di Valutazione
stima valore

LOTTO 5 di 06

magazzino (in uso abitativo)

Solo chi utilizza dati di vere compravendite
può produrre valutazioni conformi agli standard

2022

SI CERTIFICA CHE
STEFANO
BARBI

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

Tecnico Incaricato: Arch Stefano Barbi

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 690
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 966
C.F. BRBSFN61T28L840R – P.Iva 02095030249

con studio in Vicenza (VI) Via Volturno 47, 36100 Vicenza
tel.: +39 0444 149.6295 (Voip)
fax: +39 0444 809.813
email ordinaria: info@architettobarbi.it
email certificata:architettobarbi@pec.it

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SCHEDA SINTETICA

Procedura Esecuzione n° 155/2022 R.G. Lotto 05 di 06

diritto		piena proprietà in quota 1/1
bene		magazzino
ubicazione		VICENZA 36100, Via Solferino, civico n.10, interno n.9
stato		buono
dati catastali	C.F.	Foglio 73 mappale 792 subalterno 13, categoria C/2, classe 5, superficie catastale Totale: 46 mq, consistenza 36 mq, posto al piano 2, rendita: 135,73 euro.
	C.T.	nullo
differenze rispetto al pignoramento		nullo
situazione Urb-Ed/Cat irregolarità/abusi		**URB-ED:** SI sanabili amministrativo € 6.600,00 **CATASTO:** SI sanabili amministrativo € 1.000,00
valore di stima		**€ 64.000,00**
vendibilità		buona
motivo		ubicazione
pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc		siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"
occupazione		terzi
titolo di occupazione		contratto di locazione (non opponibile)
oneri		arretrate n.d. medie annue n.d. scadute (ultimi 2 anni) n.d.
varie		contratto di locazione "*ad uso diverso da abitazione*"
APE		SI classe: F

Allegati		
	1	Planimetrie di rilievo
	2	Fotografie
	3	Visure e Planimetrie catastali
	4	Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
	5	Documenti Notarili
	6	Ispezioni Ipotecarie
	7	Documentazione Anagrafica e Condominiale
	8	Certificazione Energetica: A.P.E.
	9	Documentazione Locativa
	10	Schede comparabili

Gli allegati costituiscono elementi sostanziali e integrativi della perizia stimativa

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

INDICE:

QUESITO 4

OPERAZIONI PERITALI 4

Localizzazione del bene 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: 6

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: 8

3. STATO DI POSSESSO: 12

3.1 Estremi locativi: 12

3.2 Congruità del canone: 12

4. GRAVAMI: 12

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 12

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente 12

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura 12

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: 13

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: 13

7.1 Attuali Proprietari 13

7.2 Precedenti Proprietari 13

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: 14

8.1 Urbanistica 14

8.2 Titoli Abilitativi 14

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE: 16

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 18

10.1 Criterio di stima e fonti di informazione 18

10.2 Valutazione Corpi 19

10.3 Riepilogo 20

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima 20

10.5 Prezzo base d'asta del Lotto 20

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ 20

11.1 Giudizio di comoda divisibilità: 20

11.2 Giudizio di vendibilità: 20

11.3 Fonti di informazione: 20

11.4 Forme di pubblicità: 21

12. CONCLUSIONI VALUTATIVE: 21

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

QUESITO

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

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 690, con studio in via Volturno 47 a Vicenza veniva nominato in data 14.07.2022 (deposito Cancelleria e ricezione pec 21.07.2022) dal G.E. Dott. M. A. ROSATO per procedere alla stima del compendio immobiliare sito in Strada Postumia 105 a Vicenza (VI), in Via Solferino 10 a Vicenza (VI) e in Via Fornaci 5 a Caldogno (VI) In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data 25.07.2022, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli IVS *International Valuation Standards* e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data 14.10.2022 si sono inoltrate richieste di copia atti di compravendita presso gli Studi Notarili Dott Brando e Dott Dianese di Vicenza.
- in data 09.08.2022 si è acquisita Visura Camerale della Società esecutata.
- durante i sopralluoghi eseguiti nei giorni 25-26.10.2022 (rinviato dal 26.09.2022 per indisponibilità dell'esecutato) si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 26.10.2022 si è inoltrata a AGE *dp.Vicenza@pce.agenziaentrate.it* istanza di verifica presenza contratti locativi (riscontro 27.10 succ.)
- in data 27.10.2022 si è inoltrata istanza di accesso atti all'UTC di Vicenza *ediliziaprivata@comune.vicenza.it* (riscontro in data 16.11.2022)
- in data 27.10.2022 si è inoltrata istanza di accesso atti all'UTC di Caldogno *caldogno.vi@cert.ip-veneto.net* (riscontro in data 09.11.2022 con invio telematico file.PDF pratiche edilizie)
- in data 17.11.2022 si è effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto;
- in data 05.12.2022 si è effettuato sopralluogo integrativo con ditta termoidraulica per redazione libretto impianti per i beni in via solferino.
- attraverso visure ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

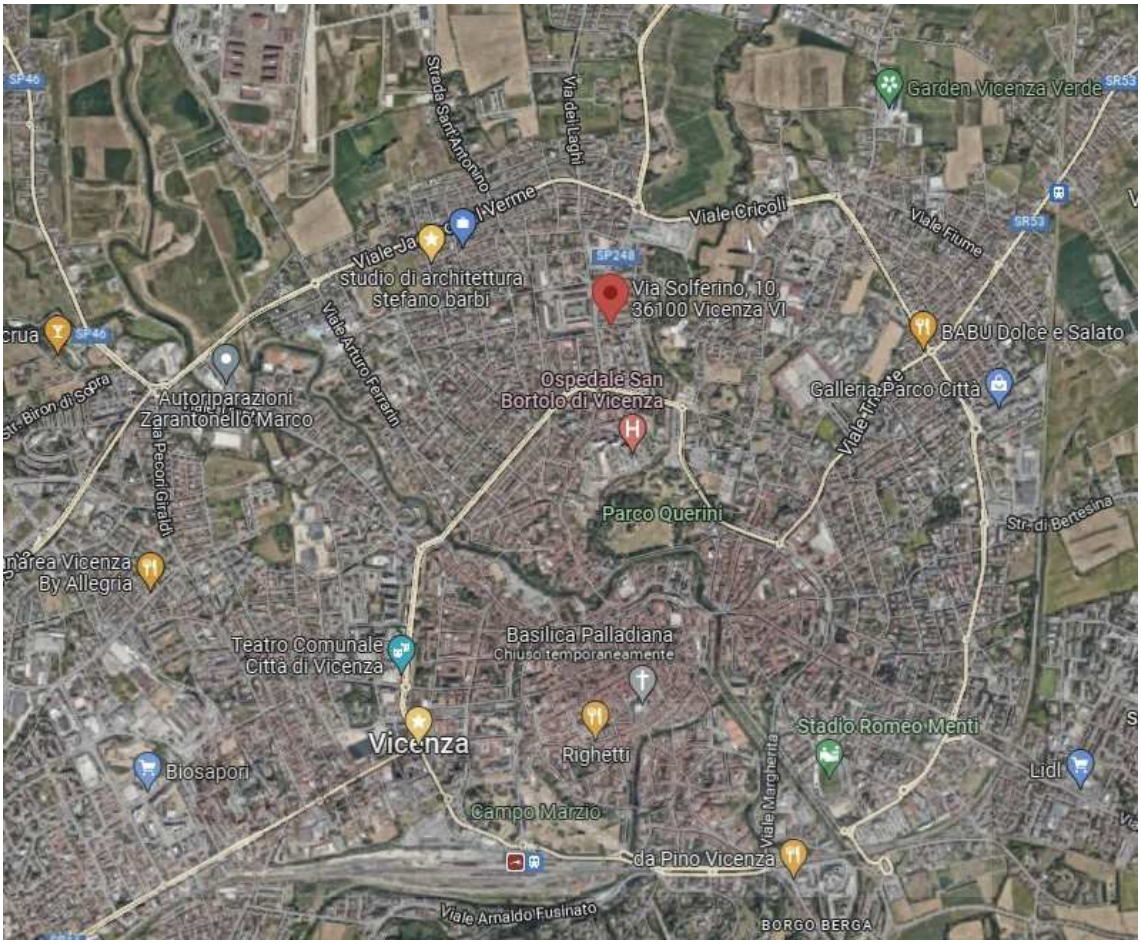
visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

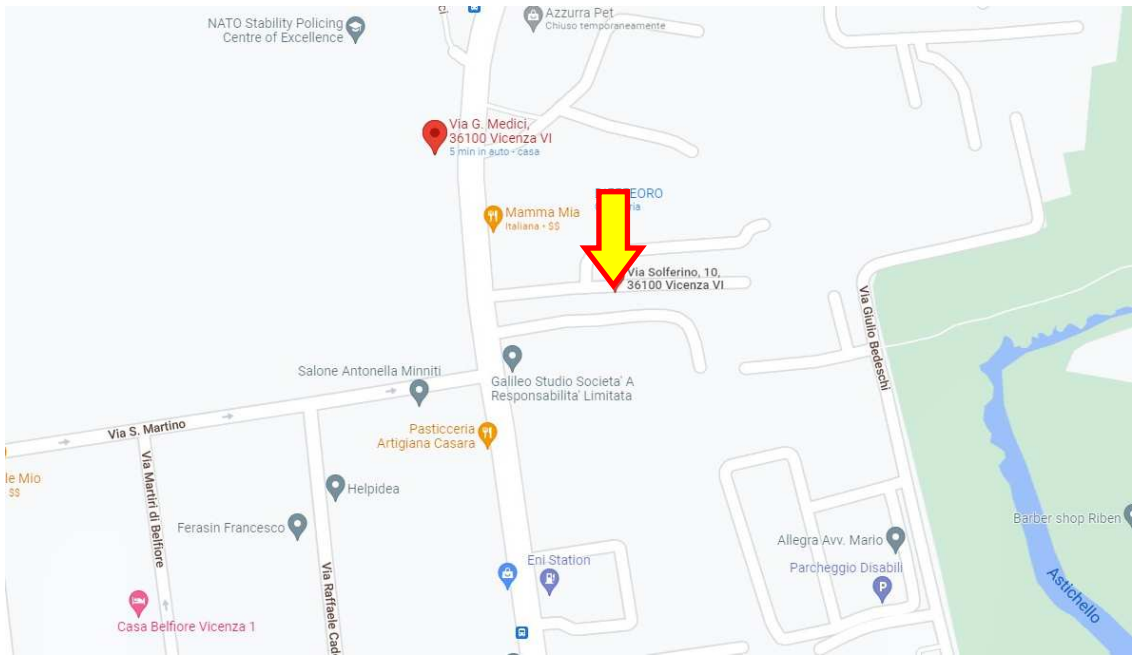
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Localizzazione del bene:

Comune di Vicenza



Via Solferino, civico n. 10, interno n.9



Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Lotto 005 (di 06)
Beni in VICENZA (VI) 36060

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **magazzino in uso abitazione** sito in Vicenza (VI), Via Solferino, civico n. 10, interno n.9

Identificato in catasto:

Intestatario

Proprietario per la quota di 1/1

Fabbricati
Foglio 73 mappale 792 subalterno 13, categoria C/2, classe 5, superficie catastale Totale: 46 mq, consistenza 36 mq, posto al piano 2, rendita: 135,73 euro.

Coerenze e Confini: *NESO*

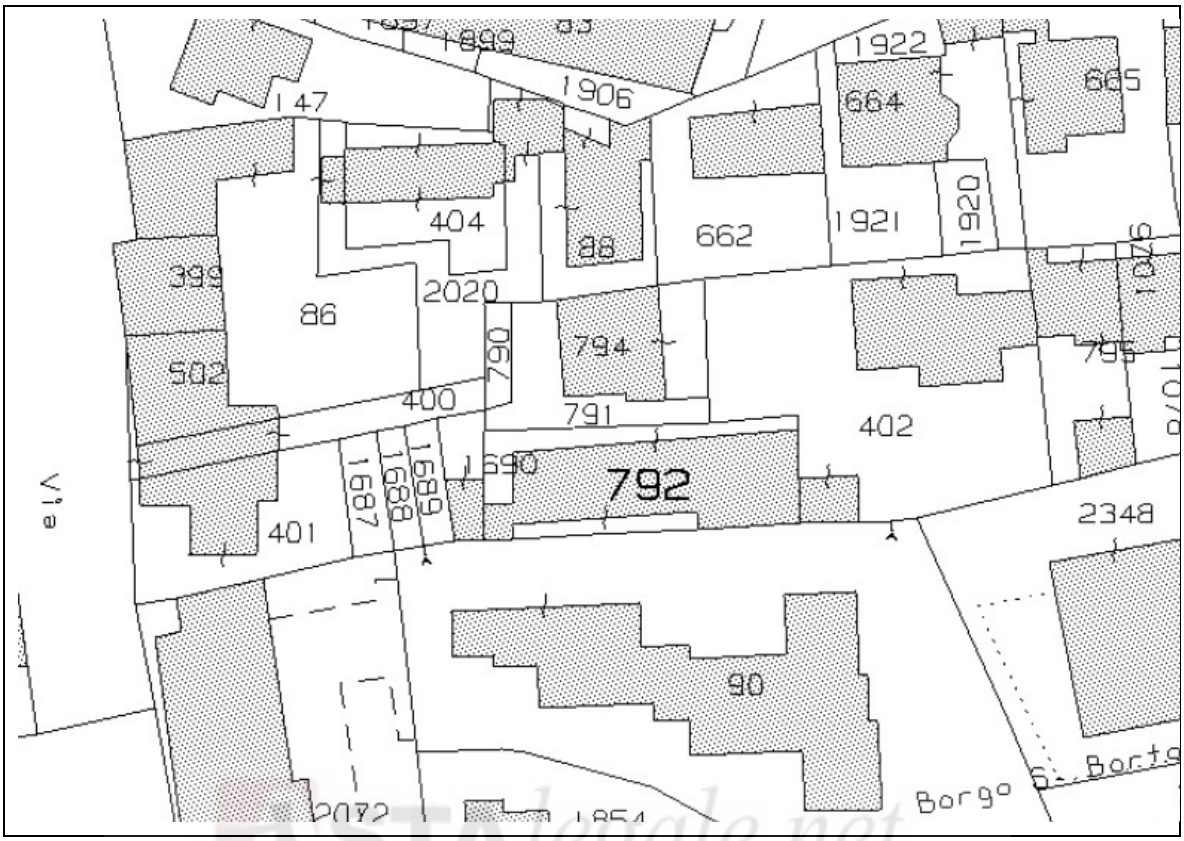
Muro perimetrale su strada, muro perimetrale su subb.10-16 (a.u.i.), magazzino sub.14 (a.u.i. stessa proprietà), vano scala sub.4 (b.c.n.c).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.03 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

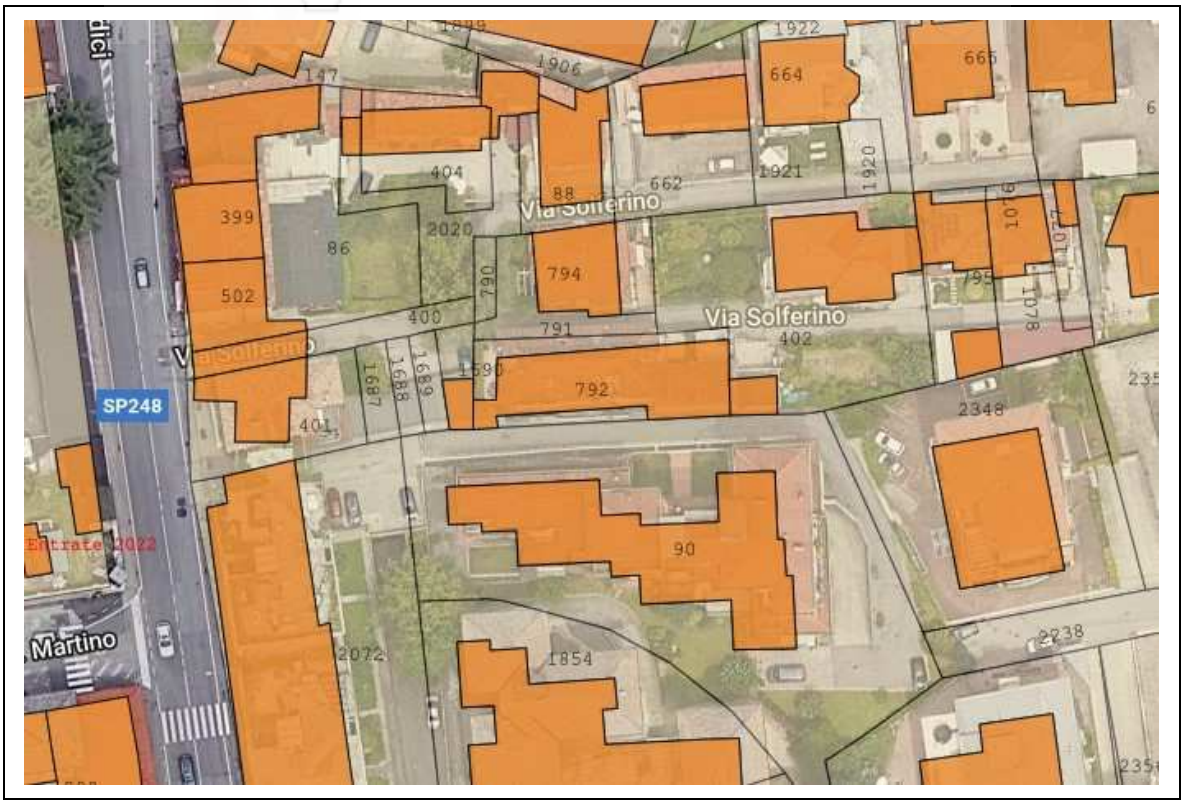
Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

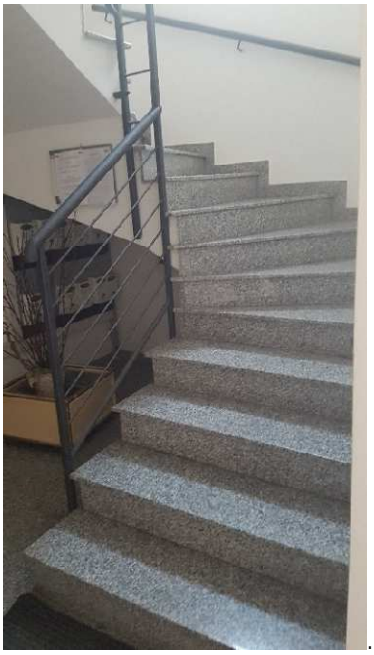
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

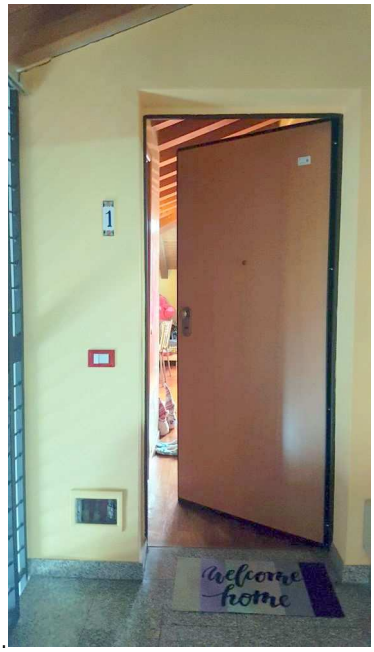
sommaria

magazzino utilizzato come appartamento monolocale al piano 2 di sottotetto, in piccolo condominio (condono 1986 per sanatoria 1994) di 7 (sette) unità abitative, di 3 piani fuori terra, con locali di servizio comune, cantine e autorimesse livello strada, costituito da zona giorno con parete cottura, una camera da letto, un bagno finestrato con lucernario, terrazza a vasca.

Corpo A descrizione analitica

al civico n.10 della pubblica Via Solferino, in prossimità di Porta S. Bortolo (zona Ospedale vecchio) si trova l'androne e il cancello d'ingresso in ferro e vetro all'atrio e al vano scala condominiale a sette unità abitative (pp.T-1) e tre magazzini utilizzati come abitazioni (p.2).



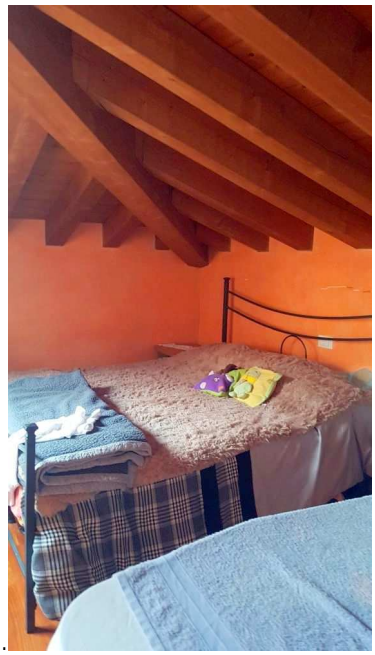


Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Magazzino trasformato e utilizzato come appartamento (di fatto) al piano secondo di sottotetto (h.min.1,50m e h.max.3,00m), interno 9, accessibile da portoncino d'ingresso, con telaio in ferro e semi blindatura con pannellatura legno, che apre direttamente alla zona giorno, attrezzata con parete cucina, (attualmente provvista di pareti divisorie -non dichiarate- a realizzare un bagno con riscontro aria/luce da lucernario in falda), servita da una terrazza a vasca (dove è presente la caldaia a gas autonomo, non registrata nel portale regionale), con altezza utile media h.2,40m

Pavimenti in listoncini di legno massello su tutta l'unità e piastrelle gres porcellanato chiare nel bagno con rivestimento murario in piastrelle stesso formato; vano scala comune in lastre di marmo tipo Porrino grigio.
Pareti e soffitto in idropittura/marmorino; soglie e davanzali in lastre di marmo tipo Perlino (biancone); porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno con vetrocamera, assenza di oscuranti



Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi tubolari in acciaio (Libretto d'impianto e delle verifiche periodiche inesistente)
Impianto tv ad antenna rettilinea; impianto videocitofonico;

Stato manutentivo
buono: da rigenerare/sostituire serramenti esterni in legno; impianto termico da collaudare e registrare nel portale regionale).

AVVERTENZE

1. l'unità immobiliare risulta assentita per titolo abilitativo del 2004 e accatastata in categoria C/2 come "magazzino"; è utilizzata come abitazione.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

il sito:

Caratteristiche zona:	Semicentrale; RC/1 residenziale e miste esistenti e di completamento intensive in prossimità (fuori le mura) di Porta S. Bortolo (Ospedale Vecchio) a traffico locale con parcheggi privati essenziali.
Servizi della zona:	Nel raggio di 400m, elevata presenza di servizi e negozi al dettaglio. *(vedi legenda)*
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziali, centro Storico.
Collegamenti pubblici:	Palina Autobus a 50m (fermata 2, 9)
	Stazione Ferroviaria e Bus (Vicenza 2,5km)
	Autostrada (A4 Vicenza Ovest/Est 8,5km)

ASTALegale.net

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

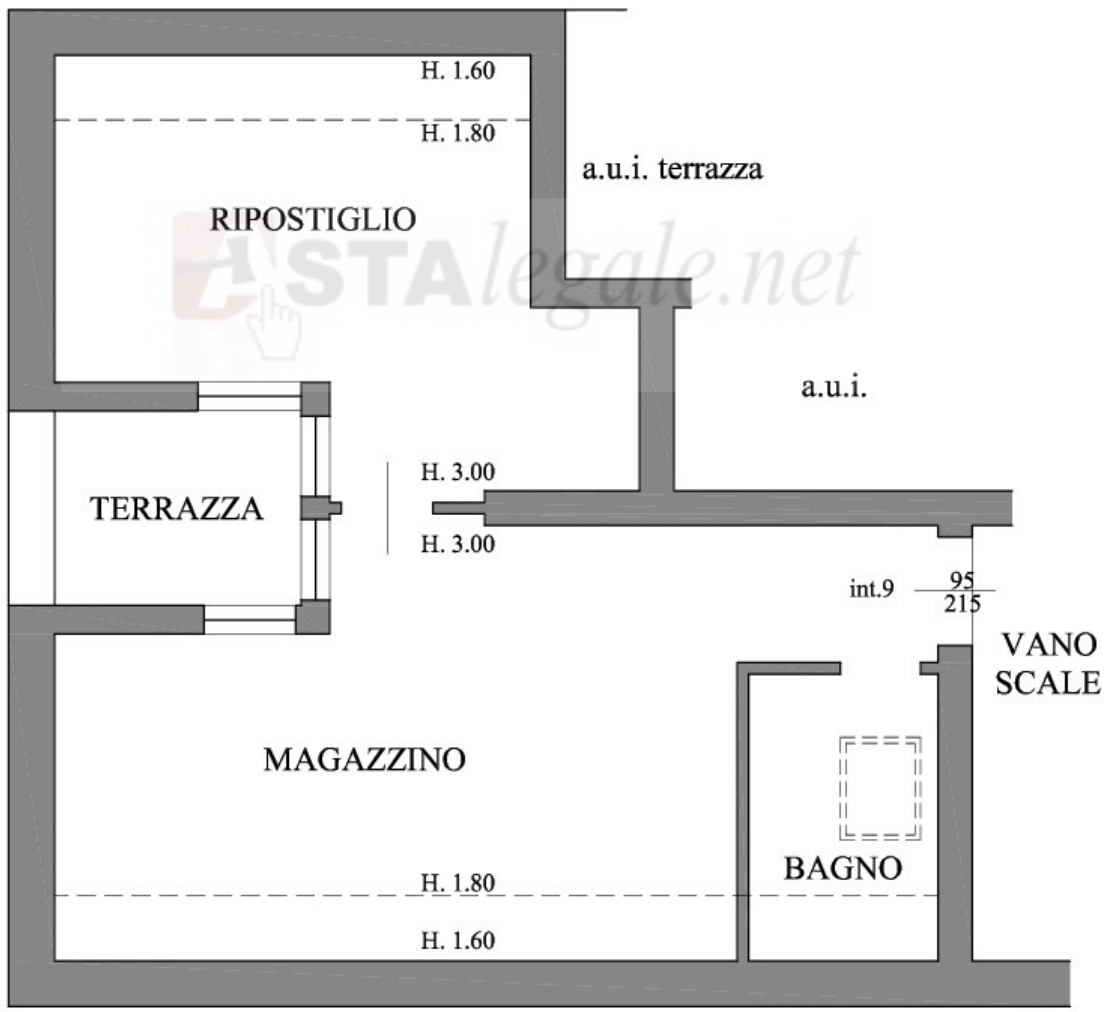
planimetrie, superfici lorde ed equivalenti commerciali

La superficie commerciale del **corpo A** è stata calcolata/considerata: *secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998*

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.01 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
magazzino sub.13	Sup. reale lorda	41,50	1,00	41,50
poggioli e terrazze	Sup. reale lorda	4,30	0,30	1,29
		45,80		42,79



PIANO SECONDO

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

3. STATO DI POSSESSO:

Le unità immobiliari di cui al presente lotto sono occupate da terzi per contratto di locazione, che, in base alle date di registrazione/stipula e alla verifica della congruità del canone, risulterebbe, nel caso di specie, **non opponibile alla procedura**.

Nello specifico:

3.1 Estremi locativi:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla per contratto di locazione di immobile urbano ***ad uso diverso da abitazione*** sottoscritto in data 01.01.2021 e registrato DPVI UT VICENZA al numero 010100 serie 3T il 27.10.2022 con durata dal 01.01.2021 al 31.14.2024 con il canone di 5.400,00 uro annui.

NOTA 1: il contratto richiama una locazione di immobile urbano ad uso diverso da abitazione
NOTA 2: il contratto è stato registrato il 27.10.2022 da GROUND COSTRUZIONI SRL, data successiva a quella di trascrizione del pignoramento.

3.2 Congruità del canone:

il contratto di locazione si potrebbe ritenere congruo (non *vile*) in quanto è stato stipulato per un canone che risulta abbondantemente superiore ai valori medi rilevati dal mercato immobiliare (rif. *www.borsinoimmobiliare.it*) relativamente alla categoria, alla zona e alla data della presente perizia.

4. GRAVAMI:

Per quanto potuto considerare, il bene staggito non è gravato da particolari oneri, ad eccezione di quanto descritto al successivo paragrafo 5.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente			
	5.1.1	*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*	*Nessuna*
	5.1.2	*Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*	*Nessuna*
	5.1.3	*Atti di asservimento urbanistico:*	*Nessuno*
	5.1.4	*Altre limitazioni d'uso:*	*Nessuno*
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura			
	5.2.1	*Iscrizioni:*	
		Iscrizione volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di a firma di Notaio BRANDO PAOLO in Dueville in data 12.05.2003 ai nn. 50006 rep, iscritto a RR.II.VICENZA in data 04.06.2003 ai nn. 13845/2746 RG/RP importo ipoteca: 135.000,oo (centotrentacinquemila/00) euro importo capitale: 90.000,oo (novantamila/00) euro	
		Iscrizione volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di	

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

		a firma di Notaio BRANDO PAOLO in Dueville in data 31.07.2009 ai nn. 60533/13517 rep, iscritto a RR.II.VICENZA in data 05.08.2009 ai nn. 17120/3760 RG/RP importo ipoteca: 510.000,oo (cinqucentodiecimila/00) euro importo capitale: 340.000,oo (trecentoquarantamila/00) euro
	5.2.2	*Pignoramenti:*
		ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI firma di Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 12.03.2022 al n. 1112 Trascritto a RR.II.VICENZA in data 07.04.2022 ai nn. 7670/5521 RG/RP.
	5.2.3	*Altre trascrizioni:* Nessuna
	5.2.4	*Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità Immobiliare non facente parte di condominio giuridicamente costituito.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile non determinabili

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali Proprietari

- Proprietario per la quota di 1/1 dal 28.07.2020 ad oggi per MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA

7.2 Precedenti Proprietari

- proprietario per la quota 1/1 dal 28.10.2002 al 28.07.2020 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Brando di Dueville in data 28.10.2002 ai nn. 48763/7875 rep/racc, Trascritto a RR.II.VICENZA in data 15.11.2002 ai nn. 26995/18084 RG/R

- proprietari per titolo in data anteriore al ventennio.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.05 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

8.1 Urbanistica

Nel piano regolatore vigente: in forza di adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 15/03/2018 e approvazione con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 04/03/2021(art. 46 L.R. 61/85).

Immobile identificato nella zona B1 - *zone residenziale e mista esistente e di completamento*

Norme tecniche ed indici: Art. 37

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

8.2 Titoli Abilitativi

- C.E. in Sanatoria n.P.G. 19882/89 n. pratica 3624 per "*opere abusive in Via Prati 42 e Via Solferino 10*" intestata al Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 01.04.1986 e rilasciata in data 16.03.1994.

- C.E. n.P.G. 13461/02 N.U.T. 32753 per "*Ristrutturazione Edilizia*" intestata Concessione Edilizia presentata in data 27.08.2002 e rilasciata in data 26.03.2003.

- D.I.A. n.P.G. 25757/03 n. progr. 34439 n. capofila 32753 per "*Variazioni forometriche (...) modifiche interne alle unità immobiliari*" intestata . Denuncia Inizio Attività in data 11.09.2003.

  Integrazione n.P.G. 1716/04 n.P.G. 19487/04 alle pratiche n. 32753 per *"la sostituzione delle tavole 2 e 3 della relazione tecnica illustrativa in quanto si intendono apportare delle modifiche al progetto. In particolare, si annulla il cambio di destinazione d'uso dei 3 locali*

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

posti al piano secondo in monolocale e viene mantenuta la destinazione d'uso già autorizzata a soffitta" intestata
Interazione in data 20.04.2004

- P.C. n.P.G. 37468/03 N.U.T. 35998 n. capofila 32753 per "*Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia (…)"* intestata
Permesso di Costruire presentato in data 16.12.2003 e rilasciato in data 07.06.2004.

  Comunicazione Fine lavori n.P.G. 30550/04 n. progr. 2744/04 n. capofila 32753 per "*Ristrutturazione di un edificio Residenziale-Artigianale con cambio d'uso in residenziale e ricavo di n. 7 unità"* intestata
  in data 15.06.2004 e comunicato che in data 14.06.2004 sono stati ultimati i lavori della costruzione stessa.

- Certificato Abitabilità totale n.P.G. 30510/04 n. progr. 002740 n. capofila 32753 per "*Ristrutturazione di un edificio Residenziale con ricavo di n. 7 unità residenziali"* intestato presentata in data 15.06.2004 e rilasciata 16.06.2004.

NOTA: il Certificato di Abitabilità fa riferimento a n.7 abitazioni, n.3 Magazzini e n.3 Garage.

(qui di seguito, stralcio)

ASTAlegale.net

DICHIARA/NO CHE:

LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE ISTANZA E' LA SEGUENTE

	NUM.	FOGLIO	MAPP.	SUB	DESCRIZIONE	PIANO	NUMERO VANI UTILI	ACCESSORI	NOTE
1		73	792	3	SCALA	PT/P1°			
2		73	792	4	SCALA	P2°			
3		73	792	5	PORTICO	P.T			
4		73	792	6	PORTICO	P.T			
5		73	792	7	RESIDENZA	P.T.	2	2	
6		73	792	8	RESIDENZA	P.T	3	2	
7		73	792	9	RESIDENZA	P.T	2	2	
8		73	792	10	RESIDENZA	P.1°	2	4	
9		73	792	11	RESIDENZA	P.1°	2	2	
10		73	792	12	RESIDENZA	P.1°	2	2	
11		73	792	13	MAGAZZINO	P.2°	1		
12		73	792	14	MAGAZZINO	P.2°	1		
13		73	792	15	MAGAZZINO	P.2°	1		
14		73	792	16	RESIDENZA	PT-P1°	2	5	
15		73	792	17	GARAGE	P.T	1		
16		73	792	18	GARAGE	P.T	1		
17		73	792	19	GARAGE	P.T	1		
18									
19									

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a *Conformità Urbanistico* ***Edilizia***

Sono state riscontrate le seguenti **difformità (cfr.nota 1)**:

1 modifica delle partimentazioni interne mediante

a- realizzazione di una tramezzatura a ricavare un bagno completo di sanitari e box doccia;

b- demolizione della tramezzatura che delimita un "*volume tecnico*" ad ampliamento del "*magazzino pertinenziale alla residenza*" (*alias* zona giorno dell'unità in uso abitativo);

c- lieve traslazione della parete divisioria del locale "soffitta" (in uso a camera da letto)

2 traslazione e ampliamento della forometria in falda nord, in corrispondenza del nuovo locale a servizio igienico di cui al punto (a)

Regolarizzabili mediante:

Pratica in sanatoria	Oneri	€ 6.600,00

b *Conformità* ***Catastale:***

Sono state riscontrate le seguenti **difformità:**

in analogia per quanto rilevato nella sezione (a) precedente, presenza di modifiche della distribuzione interna, per demolizione/erezione di partimentazioni interne, e per traslazione e ampliamento di una forometria in falda; elementi che modificano le destinazioni d'uso dei singoli locali, variando, di fatto, la consistenza immobiliare e la classe catastale;

variazione nel numero dei vani

Regolarizzabili mediante:

pratiche DOCFA	Oneri	€ 1.000,00
	Oneri totali	**€ 7.600,00**

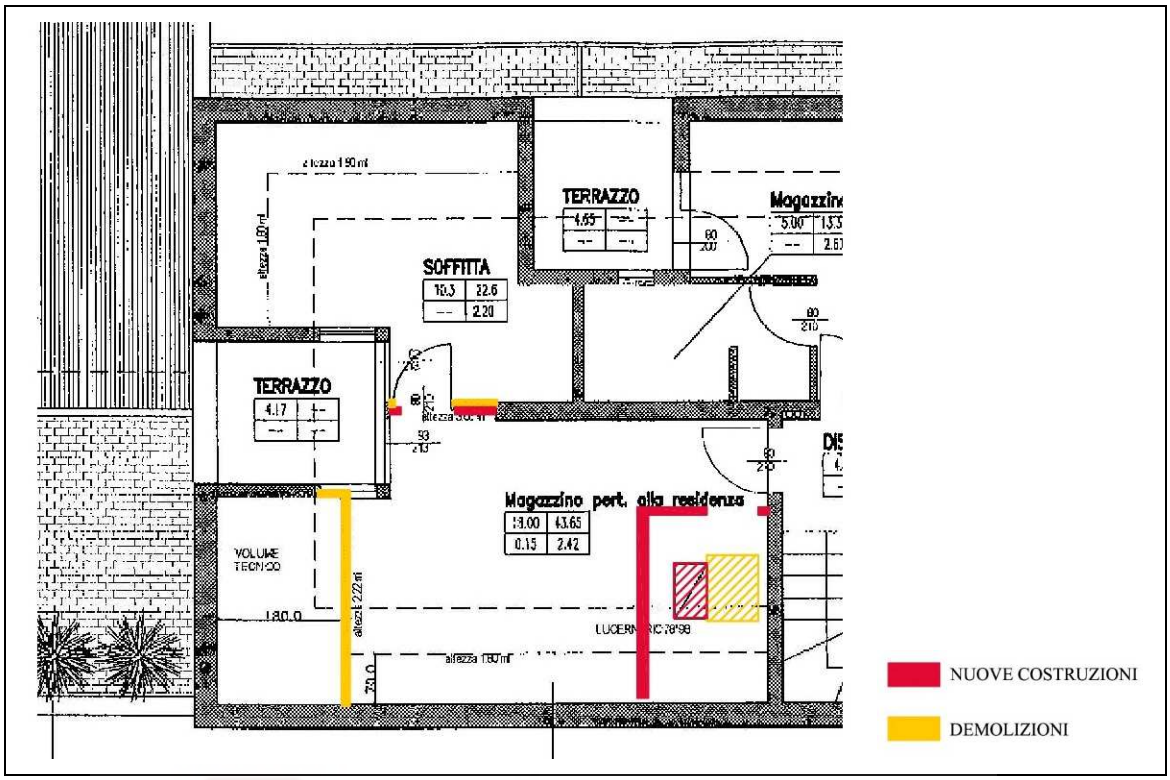
NOTA 1	*in relazione al confronto dello stato rilevato in occasione del sopralluogo con gli elaborati grafici che costituiscono titolo abilitativo edilizio e urbanistico si ritiene che, nel caso di specie,* ***non possa*** *essere applicato quanto contenuto nell'art.34bis del DPR.380/2001 (che si richiama in calce integralmente)*
NOTA 2	*i costi sono intesi in via preventiva, di massima, e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria*
NOTA 3	*eventuali oneri sanzionatori dovranno essere determinati dall'UTC; la detrazione del 15% per assenza di garanzie per vizi si ritiene sia capiente di tali oneri.*
NOTA 4	da verificare con l'UTC eventuali situazioni particolari e di dettaglio

Art. 34-bis. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Tolleranze costruttive
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

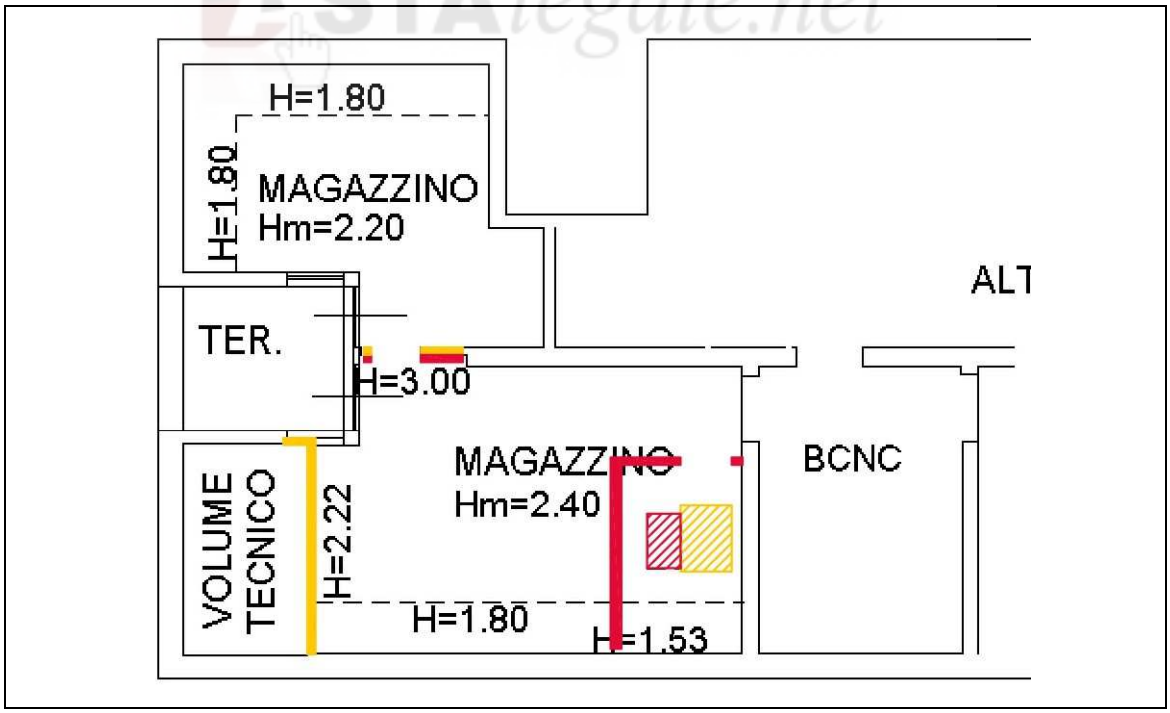
Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Sovrapposizione stato di fatto con planimetria amministrativa *(titolo edilizio)*



Sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale



Evidenziazione grafica delle difformità riscontrate dalla sovrapposizione della restituzione del rilievo effettuato al sopralluogo con le planimetrie catastali e con quelle allegate ai titoli abilitativi in atti più recenti di riferimento.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.01 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima e fonti di informazione

- Il procedimento di stima che, nel caso di specie, analizza beni immobili in categoria C/2 "*magazzini*", adattati per essere conformati ad un utilizzo quale unità abitative (appartamenti monolocale) e, comunque, locati con scrittura privata quali immobili ad "***uso diverso da abitativo***" (cfr. registrazione ID contratto AGE), adotta il metodo IVS *International Valuation Standard* applicando il metodo IA *Income Approach*, ossia di capitalizzazione dei redditi, per la accertata presenza di contratti locativi specifici con importo d'affitto ritenuto significativo e attendibile per l'unità come effettivamente utilizzata.

  Verificando per la zona commerciale specifica, quindi, le quotazioni immobiliari riportate dal Borsino Immobiliare per i valori medi di vendita (V) e di affitto (R) per immobili di medesima categoria catastale, si è derivato un saggio di capitalizzazione (i=R/V).

  Si è ritenuto opportuno determinare il Valore del bene per IA avendo noto il valore del canone locativo, quindi, secondo la formula: V=R/ i.

  A verifica della possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, si è valutato di esporre, in via complementare o di verifica e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza.

Rifermento quotazione dal portale *www.borsinoImmobiliare.it* anno 2022, zona ***semicentro***:

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **212**	Euro **303**	Euro **394**	Valuta questo immobile

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro **0,97**	Euro **1,39**	Euro **1,82**	Valuta subito questo immobile

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Calcolo Valore:

Valore magazzini	acquisto €/mq	affitto €/mq	saggio capit. *i*
Zona Semicentro (Via Medici)	303,00	16,68	5,50%

Corpo A

	canone locativo €	saggio capit. *i*	VALORE per *I.A.* €
Magazzino sub.13	5.400,00	5,50%	98.181,82
			€ 98.100,00

L'unita immobiliare risulta **priva di posto auto pertinenziale** il cui valore di mercato della zona può essere ricondotto ad un valore medio degli osservatori qui sotto richiamati, e si è ritenuto detrarre tale importo dal valore immobiliare per la svalutazione dell'appetibilità mercantile.

VALORE BOX AUTO 15mq

	MIN	MED	MAX
C.C.I.A.A.	13.500	16.250	19.000
Borsino Immobiliare	9.135	11.940	14.745
Geopoi	11.250	13.500	15.750
	11.295	13.897	16.498

ASTAlegale.net

10.2 Valutazione Corpi

Il valore del subject, determinato secondo il metodo *Income Approach*, risulta quindi:

A. magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino sub.13	41,50	€ 2.294,50	€ 95.221,91
poggioli e terrazze	1,29	€ 2.294,50	€ 2.959,91
- Valore corpo:	42,79		€ 98.181,82
- Valore accessori:			-€ 13.896,67
- Valore complessivo intero:			€ 84.285,15
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 84.285,15

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

10.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino sub.13	42,79	€ 84.285,15	€ 84.285,15
		42,79		€ 84.285,15

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 12.642,77
Riduzione del valore del **5%** per eventuale presenza di contratto locativo **opponibile** alla procedura (conprensiva di deposito cauzionale):	€ 0,00
Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo **superiore al 10%** del valore in diritto e quota	€ 0,00
Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica e/o catastale**:	€ 7.600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

10.5 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 71.642,38
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 64.042,38

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

11.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non è comodamente divisibile.

11.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona Semicentrale, residenziale e miste esistenti e di completamento intensive in prossimità (fuori le mura) di Porta S. Bortolo (Ospedale Vecchio) a traffico locale con parcheggi privati essenziali, con estese aree agricole contermini; l'immobile in scarso stato di conservazione, il pignoramento per la **quota di 1/1 di proprietà**, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: ***buona***

11.3 Fonti di informazione:

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Vicenza; Agenzie Immobiliari di Vicenza; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. BorsinoImmobiliare.it.

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

11.4 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 005 arrotondato	€ 64.000,00

sessantaquattromila/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 rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
STEFANO BARBI
n° 690

Relazione lotto **005** creata in data **09.12.2022**
Codice documento: **E22-155-005**-perizia

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

A seguire le tabelle dei due Osservatori Immobiliari di riferimento citati

* * * *fine* * * *

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009