

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

N. Gen. Rep. **138/2022**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca PRENDINI

Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.

RdV Rapporto di Valutazione
stima valore

LOTTO 3 di 03

Posto Auto scoperto



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 Volturmo 47, 36100 Vicenza

tel.: +39 0444 149.6295 (Voip)

fax: +39 0444 809.813

email ordinaria: info@architettobarbi.it

email certificata: architettobarbi@pec.it



SCHEDA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 138/2022 R.G.		Lotto 03 di 03
	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.		
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota	1/1
<i>bene</i>	Posto Auto Scoperto		
<i>ubicazione</i>	VICENZA 36100, Strada Marosticana, civico n.250		
<i>stato</i>	sufficiente		
<i>dati catastali</i>	C.F.	Foglio 69 mappale 572 subalterno 70, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale: 13mq, consistenza 13 mq, posto al piano T, rendita: 38,94 euro.	
	C.T.	nullo	
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	nullo		
<i>situazione Urb-Ed/Cat irregolarità/abusi</i>	URB-ED:	SI sanabili	amministrativo € 0,00
	CATASTO:	SI sanabili	amministrativo € 0,00
<i>valore di stima</i>	5.900,00		
<i>vendibilità</i>	buona		
<i>motivo</i>	destinazione d'uso		
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"		
<i>occupazione</i>	n.d.		
<i>titolo di occupazione</i>	proprietà		
<i>oneri</i>	arretrate		n.d.
	medie annue		n.d.
	scadute (ultimi 2 anni)		n.d.
<i>varie</i>	-		
<i>APE</i>	NO	classe:	/

<i>Allegati</i>	1	Planimetrie di rilievo
	2	Fotografie
	3	Visure e Planimetrie catastali
	4	Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
	5	Atti di compravendita - Locazione
	6	Ispezioni Ipotecarie
	7	Certificati e Vari



INDICE:

QUESITO	Errore. Il segnalibro non è definito.
OPERAZIONI PERITALI	Errore. Il segnalibro non è definito.
Localizzazione del bene.....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	9
3. STATO DI POSSESSO	10
4. GRAVAMI	10
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	13
8.1 Urbanistica.....	13
8.2 Titoli Abilitativi	13
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	14
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	16
10.1 Criterio di stima e fonti di informazione	16
10.2 Valutazione Corpi.....	16
10.3 Riepilogo.....	16
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima	17
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ	17
11.1 Giudizio di comoda divisibilità:	17
11.2 Giudizio di vendibilità:	17
11.3 Fonti di informazione:	17
11.4 Forme di pubblicità:	17
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:	18



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 Volturmo 47 a Vicenza veniva nominato in data **09.06.2022** (deposito Cancelleria e ricezione pec 14.06.2022) dal **G.E. Dott. L. Prendini** per procedere alla stima degli immobili siti in **via Borgo Casale n.39/A, Via San Leonardo Murialdo 1/A, Strada Marosticana 248 a Vicenza (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **14.06.2022**, 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 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 **17.06.2022** si è inoltrata ad AGE '*dp.vicenza@pce.agenziaentrate.it*' istanza per verificare la presenza di atti registrati presso l'Ente in merito a contratti di affitto, diritti di prelazione, e quant'altro a nome dell'esecutato (riscontro 21.06 “*non sussistenza di contratti in essere*”)
- in data **17.06.2022** si è inoltrata a Ufficio Anagrafe e Stato Civile copia certificati anagrafici ed estratto per riassunto di matrimonio (riscontro Anagrafe 18.07.2018 e pec 20.07.2022)
- in data **18.07.2022** si è inoltrata comunicazione pec/racc AR data sopralluogo per svolgimento operazioni peritali
- in data **18.07.2022** si è effettuata richiesta di copia **atto di compravendita** presso Archivio Notarile per Notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza VI (copia PDF in data 27.07.2022)
- in data **18.07.2022** si è effettuata richiesta di copia **atto di compravendita** presso Studio Notaio Angelo Cirillo di Malo VI (presso Archivio Notarile in data 20.07.2022 e presso Registri Immobiliari in data 27.07.2022 copia PDF in data 27.07.2022)
- in data **18.07.2022** si è effettuata richiesta di copia **atto di compravendita** presso Studio Notaio Paolo Dianese di Vicenza VI (ritirata *brevi manu*)
- in data **19.07.2022** si è inoltrata a Stato Civile di Carmagnola TO istanza rilascio copia estratto per riassunto di matrimonio (riscontro 20.07.2022)



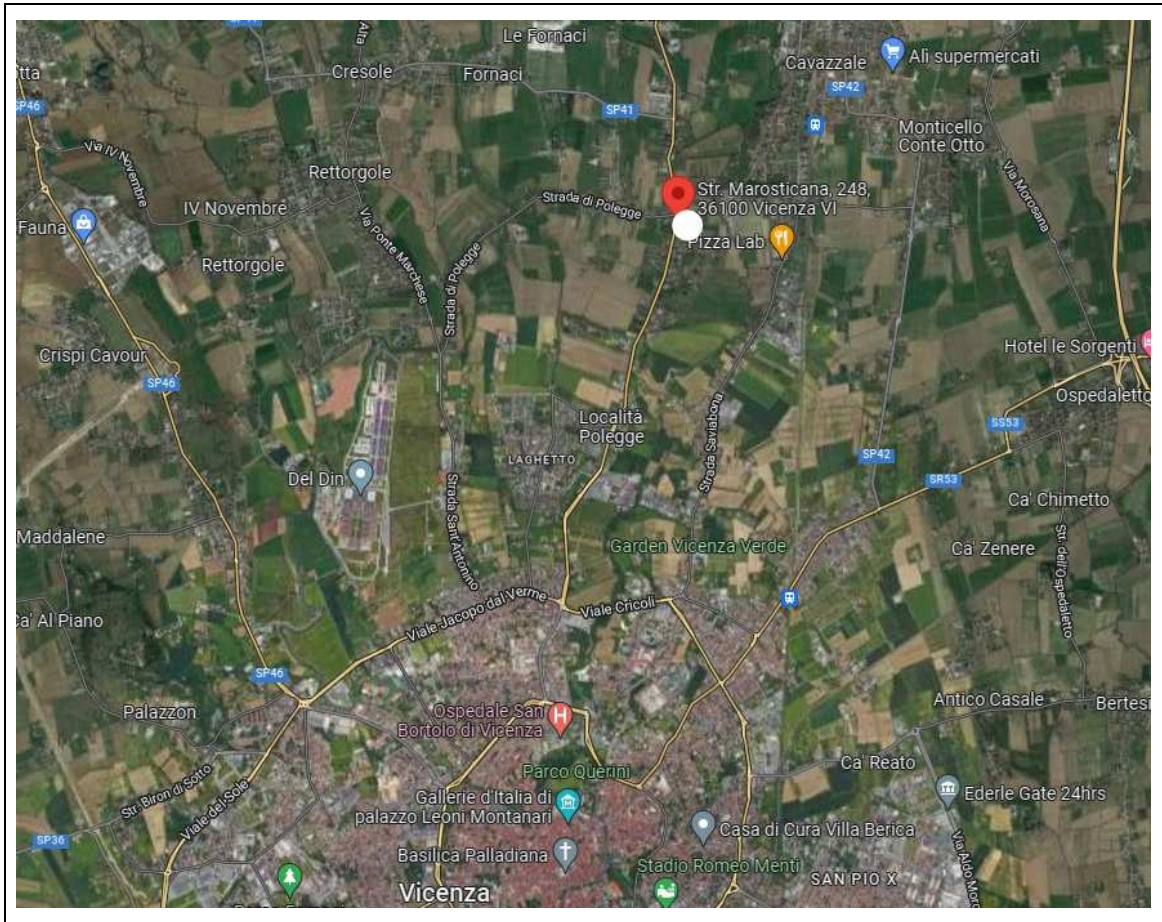
- durante il **sopralluogo** eseguito il **20.07.2022** (Lotto 001 di 3) si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data **28.07.2022** si è inoltrata istanza di accesso atti a 'ediliziaprivata@cert.comune.vicenza.it' (riscontro 11.08.2022 per disponibilità pratiche)
- in data **23.08.2022** si è effettuato PRIMO **accesso agli atti**
- in data **05.09.2022** si è effettuato SECONDO **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 05.10.2022 si è effettuata sopralluogo integrativo per verifica di approfondimento impianti termoidraulici
- 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:

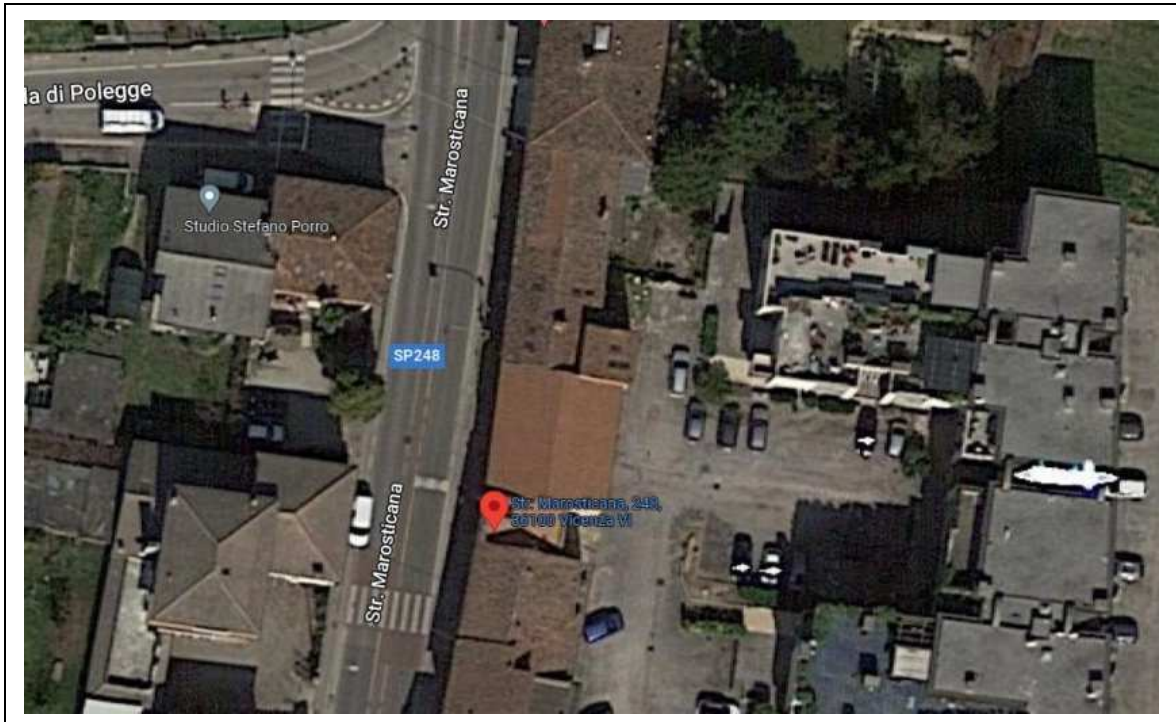


Localizzazione del bene:

Comune di Vicenza



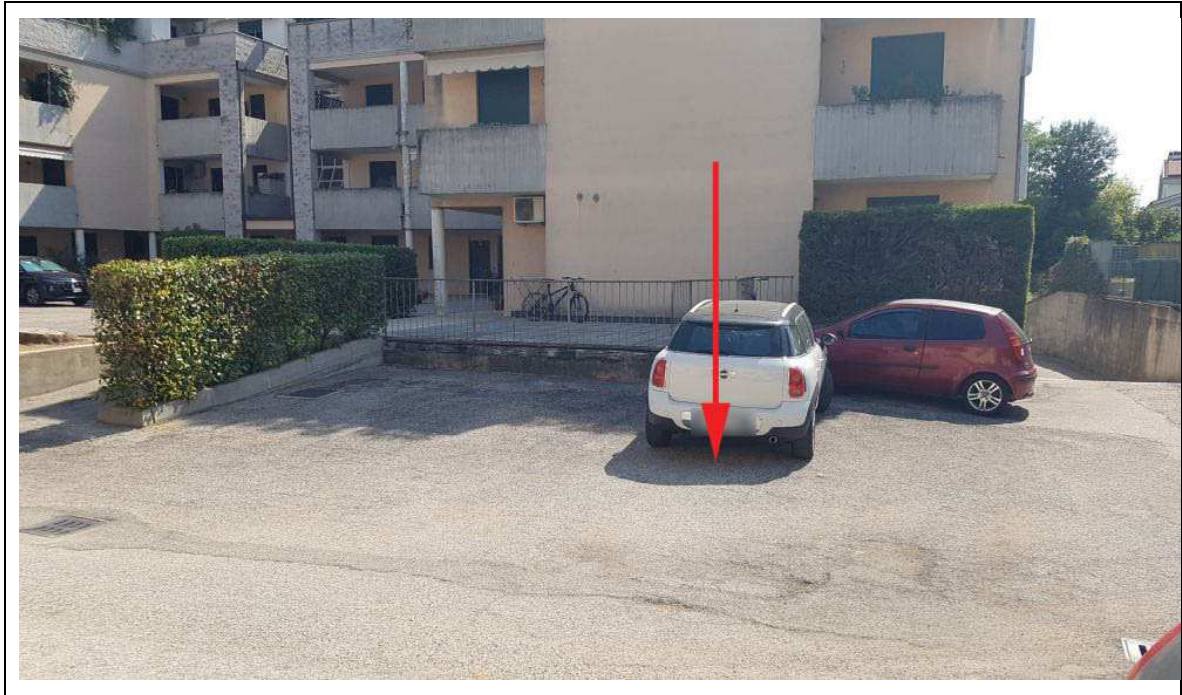
Strada Marosticana, civico n.250



Beni in VICENZA (VI) 36100
Strada Marosticana, civico n.250
Lotto 03 (di 03)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di Posto Auto Scoperto sito in Vicenza, Strada Marosticana, civico n.250



Identificato in catasto:

intestatario:

***** nato a TORINO (TO) il 27/07/1957, C.F. *****,
Proprietario per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni

fabbricati:

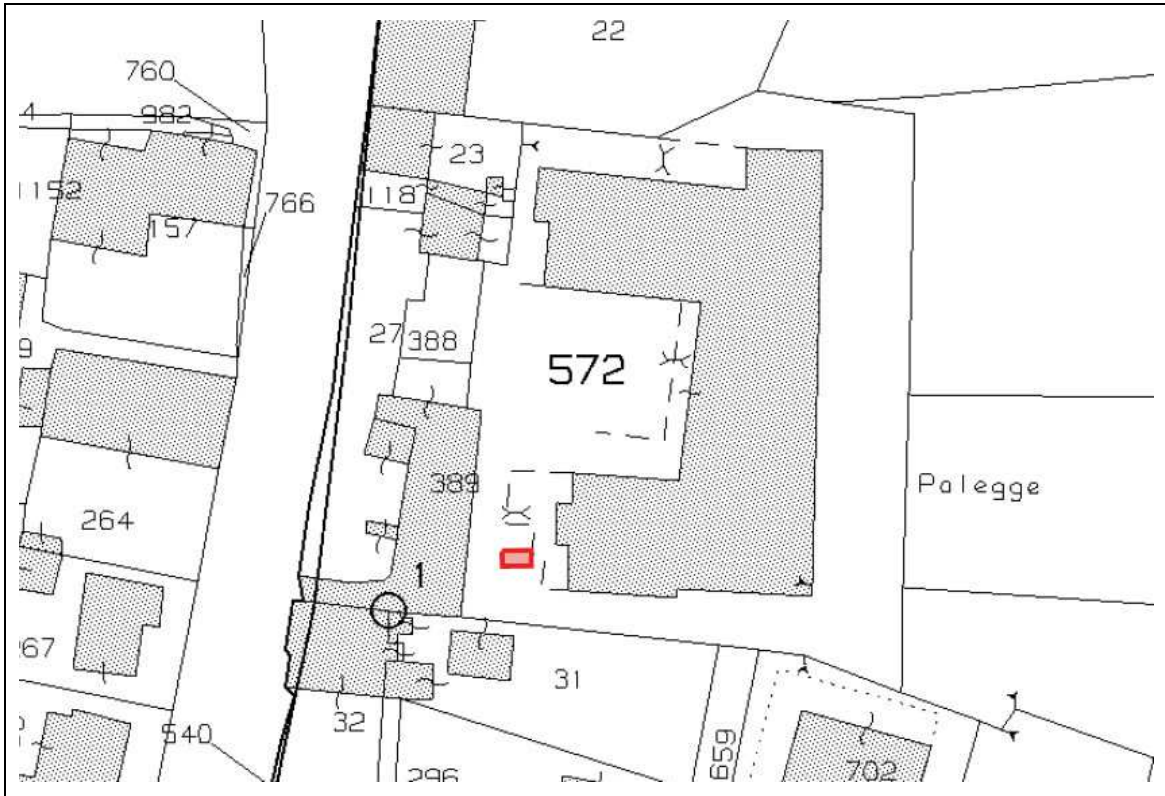
Foglio 69 mappale 572 subalterno 70, categoria C/6, classe 3, superficie catastale Totale:
13mq, consistenza 13 mq, posto al piano T, rendita: 38,94 euro.

Coerenze e confini: NESO

sub.71 (a.u.i. stallo), sub.1 (bcnc corte interna condominiale), sub.68 (a.u.i. stallo), sub.69
(a.u.i. stallo), sub.1 (bcnc corte interna condominiale)



Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

sommaria

Posto auto scoperto 5,00 x 2,50m, in corte comune interna condominio primi anni '90, costituito da stallo asfaltato e individuato da segnaletica orizzontale.

Corpo A descrizione analitica

al civico n.250 della pubblica Via SP.248 Strada Marosticana si trova un arioso androne d'accesso al complesso condominiale, regolamentato da sbarra veicolare, articolato attorno ad un ampio scoperto dove sono individuati mediante segnaletica orizzontale (strisce gialle) alcuni parcheggi privati.

Stato manutentivo: sufficiente strato di usura in asfalto; da ripristinare la segnaletica orizzontale per significativo deterioramento e scarsa leggibilità.

IL SITO:

- Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: Nel raggio di 400m, presenza di servizi e negozi al dettaglio. (vedi legenda)
- Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale e Direzionale, centro storico di Vicenza a 4km.
- Collegamenti pubblici: Palina Autobus a 50m (fermata 2, 1105, 1121, E05, E15, E20, E21)
Stazione Ferroviaria e Bus (Vicenza 6 km)
Autostrada (A31 Vicenza Nord 6 km – A4 Vicenza Ovest a 10 km)

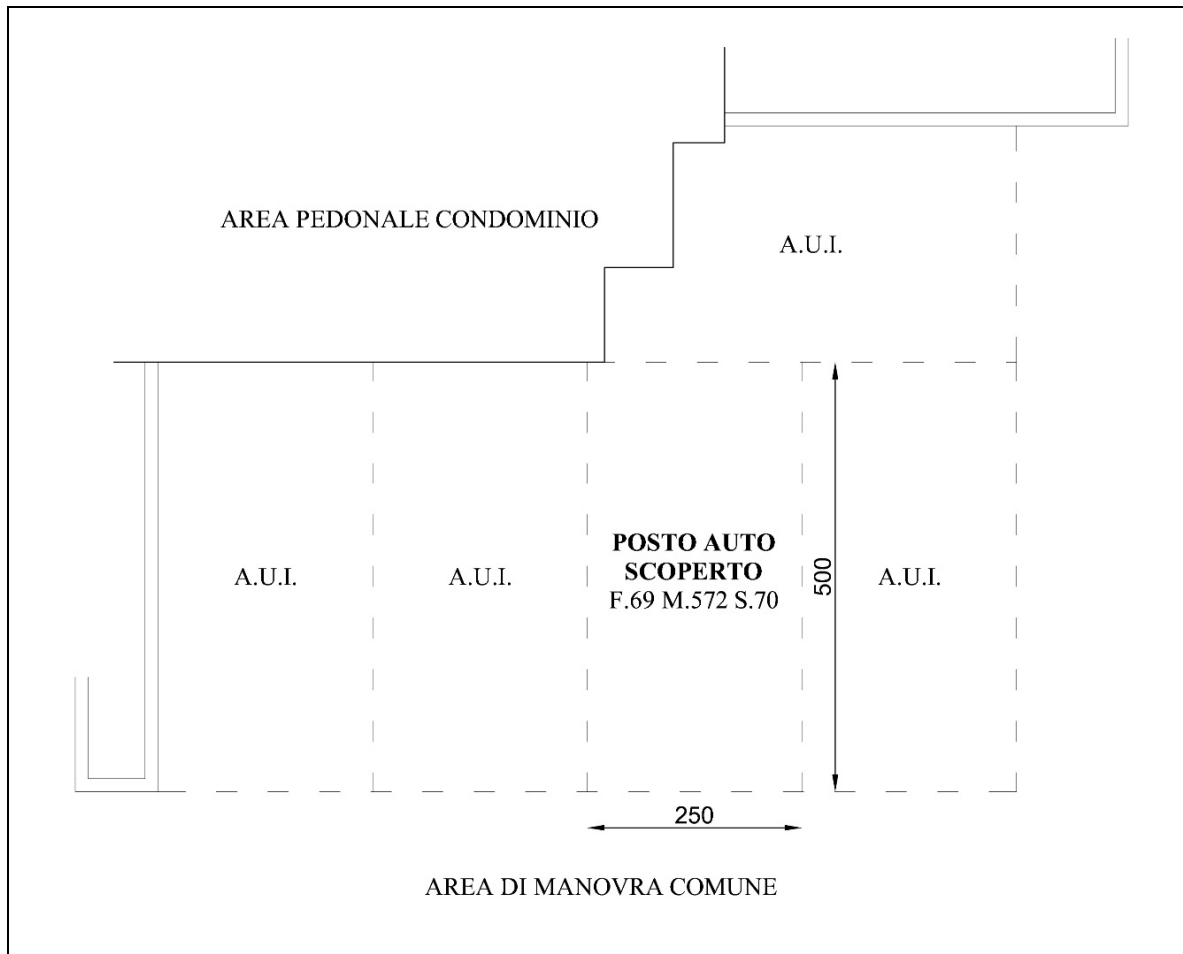


superfici lorde ed equivalenti commerciali

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

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Posto Auto scoperto	Sup. reale lorda	12,50	1,00	12,50



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

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 matrim. 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:
		<p>Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SCPA, contro ***** (per l'intero) e ***** (per l'intero), a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA in data 14/02/2008 ai nn. 366/2008 iscritto a RR.II.VICENZA in data 19/02/2008 ai nn. 3917/850 RG/RP importo ipoteca: 420.000,00 euro importo capitale: 413.165,52 spese 6.834,48 euro ANNOTAZIONE presentata il 06/10/2016 ai nn.18257/2054 RG/RP RESTRIZIONE DI BENI relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 69 Particella 572 Subalterno 120 abitazione A/3, Foglio 69 Particella 572 Subalterno 63 posto auto C/6, Foglio 69 Particella 572 Subalterno 62, in Strada Marosticana di proprietà ***** nato il 27/07/1957 a Torino (TO) Codice fiscale ***** per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Valore degli immobili liberati: 123.400,00 euro</p>
		<p>Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SPA (PD), contro: ***** (per l'intero 1/1 relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 69 Particella 572 Subalterno 70, Foglio 69 Particella 572 Subalterno 120, Foglio 69 Particella 572 Subalterno 63, Foglio 69 Particella 572 Subalterno 62, Foglio 78 Particella 644 Subalterno 4); ***** (per la quota 1/2) e ***** (per la quota 1/2), relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 8 Particella 373 Subalterno 32, Foglio 8 Particella 373 Subalterno 9 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI VICENZA in data 03/04/2008 ai nn. 892/2008 iscritto a RR.II.VICENZA in data 08/04/2008 ai nn. 7940/1695 RG/RP importo ipoteca: 280.000,00 euro importo capitale: - ANNOTAZIONE presentata il 06/10/2016 ai nn.18258/2055 RG/RP RESTRIZIONE DI BENI relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 69 Particella 572 Subalterno 120 abitazione A/3, Foglio 69 Particella 572 Subalterno 63 posto auto C/6, Foglio 69 Particella 572 Subalterno 62, in Strada Marosticana di proprietà ***** nato il 27/07/1957 a Torino (TO) Codice fiscale ***** per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. Valore degli immobili liberati: 123.400,00 euro</p>
		<p>Ipoteca legale derivante da Ruolo (art.77 del DPR.n.602 del 1973) a favore di EQUITALIA NORD S.P.A. (MI) contro ***** (per diritto di proprietà in quota 1/2 relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 8 Particella 373 Subalterno 32, Foglio 8 Particella 373 Subalterno 9, per diritto di proprietà in quota 1/1 relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 69 Particella 572 Subalterno 70, Foglio 78 Particella 644 Subalterno</p>



		4, a firma di EQUITALEA NORD S.P.A. in data 05/01/2015 ai nn. 571/12415 iscritto a RR.II.VICENZA in data 12/01/2015 ai nn. 408/64 RG/RP
		Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di RESIDENZA PALLADIO (VI), ***** (per diritto di proprietà in quota 1/1 relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 78 Particella 644 Subalterno 4, Foglio 69 Particella 572 Subalterno 70, per diritto di proprietà in quota 1/2 relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 8 Particella 373 Subalterno 32, Foglio 8 Particella 373 Subalterno 9; a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 17/05/2021 ai nn. 1099/2021, iscritto a RR.II.VICENZA in data 18/11/2021 ai nn. 26691/4201 RG/RP importo ipoteca: 18.000,00 euro importo capitale: 11.317,29 euro spese - euro
	5.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
		Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede in Napoli NA contro: ***** (per la quota 1/2), relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 8 Particella 373 Subalterno 32, Foglio 8 Particella 373 Subalterno 9 (<u>in regime di comunione legale con *****</u>) ***** (per la quota 1/2), relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 8 Particella 373 Subalterno 32, Foglio 8 Particella 373 Subalterno 9 (<u>in regime di comunione legale con *****</u>) ***** (per la quota 1/1), relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 78 Particella 644 Subalterno 4 ***** (per la quota 1/1), relativamente all'unità negoziale di cui agli immobili in Comune di VICENZA Foglio 69 Particella 572 Subalterno 70 (<u>in regime di separazione legale dei beni</u>) a firma di UNEP TRIBUNALE DI VICENZA in data 11/03/2022 al n. 1433 trascritto a RR.II.VICENZA in data 28/03/2022 ai nn. 6644/4764 RG/RP (il pignoramento viene trascritto per euro 546.311,34 oltre interessi e spese)
	5.2.3	<i>Altre trascrizioni: Nessuna</i>
	5.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile non determinabili.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali Proprietari

***** nato a Torino (TO) il 27/07/1957 C.F.***** , dal 13.03.2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Dainese di Vicenza in data 13.03.200 ai nn. 86312/21110 rep/racc.

7.2 Precedenti Proprietari

IMMOBILIARE THIENESE DI PAVANI ING. CLAUDIO & C. S.N.C. Sede in THIENE (VI) C.F.00679100248, dal 17.07.1998 per costituzione e titolo anteriore al ventennio.



8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

8.1 Urbanistica

<p><i>destinazione urbanistica:</i></p> <p>Nel piano degli interventi vigente: in forza di delibera di Consiglio Comunale n.10 del 07.02.2013 – Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza – DCC n.16 del 04.03.2021. Elaborato 3 – Zonizzazione maggio 2022 aggiornato con determina dirigenziale n.1355 del 14.06.2022</p> <p>l'immobile è identificato nella zona B3 - zone residenziali e mista esistente e di completamento</p> <p>Norme tecniche ed indici: Art. 37</p>

<p>Si rimanda al testo degli articoli citati, richiamati per stralcio nell'allegato n.4</p>

8.2 Titoli Abilitativi

- C.E. n.P.G. 14298/93 per “Nuova Costruzione” intestata alla Immobiliare Thienese Concessione Edilizia presentata in data 12.08.1993 rilasciata in data 07.11.1994.
- C.E. n.P.G. 14298/93 per “Nuova Costruzione” intestata alla Immobiliare Thienese Concessione Edilizia presentata in data 18.05.1993 rilasciata in data 04.11.1998.



9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a	Conformità Urbanistico Edilizia Sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr.nota 1) : la definizione dello stallo, come localizzazione e dimensioni, corrisponde al progetto approvato Regolarizzabili mediante: Pratica in sanatoria	Oneri	€ 0,00
b	Conformità Catastale: Sono state riscontrate le seguenti difformità : la definizione dello stallo, come localizzazione e dimensioni, corrisponde all'alaborato planimetrico e alla planimetrai catastale Regolarizzabili mediante: pratiche DOCFA	Oneri	€ 0,00
		Oneri totali	€ 0,00

- 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, 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)

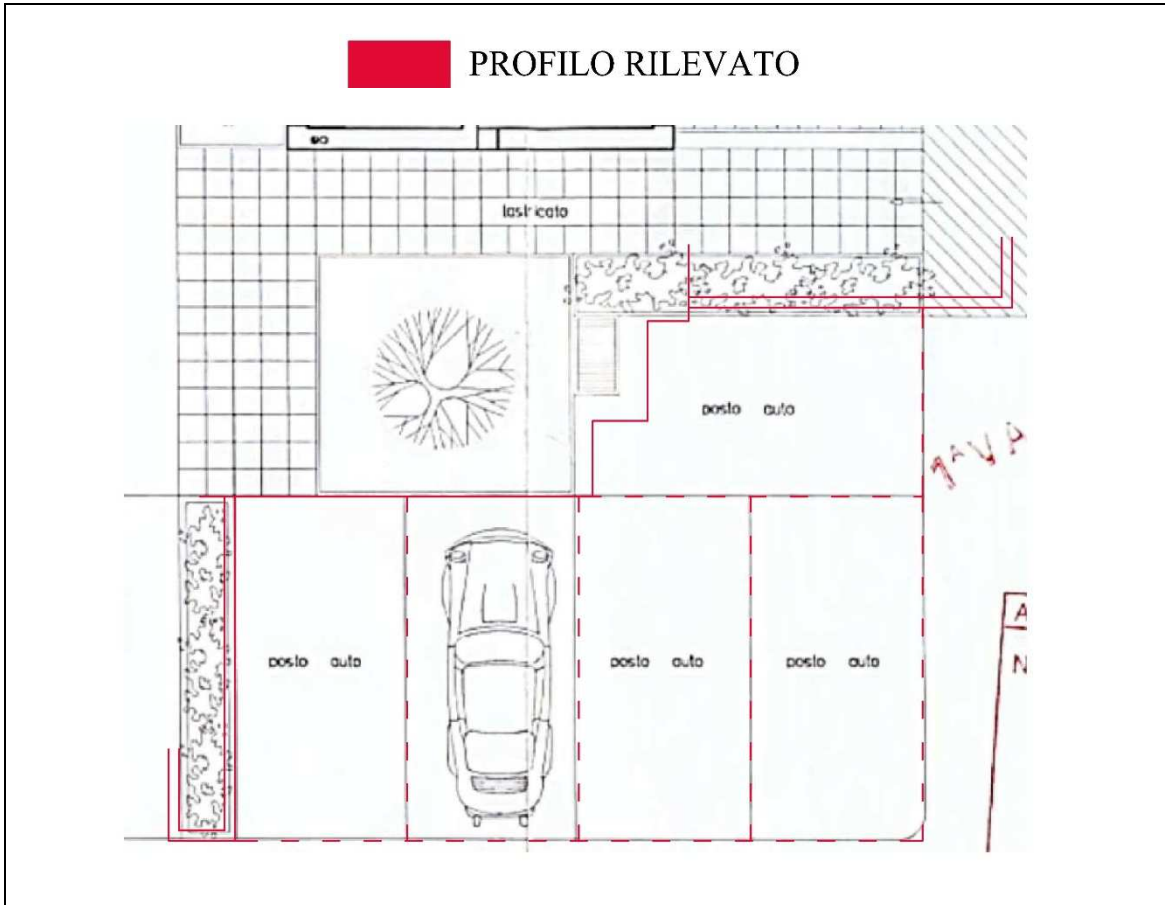
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

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.

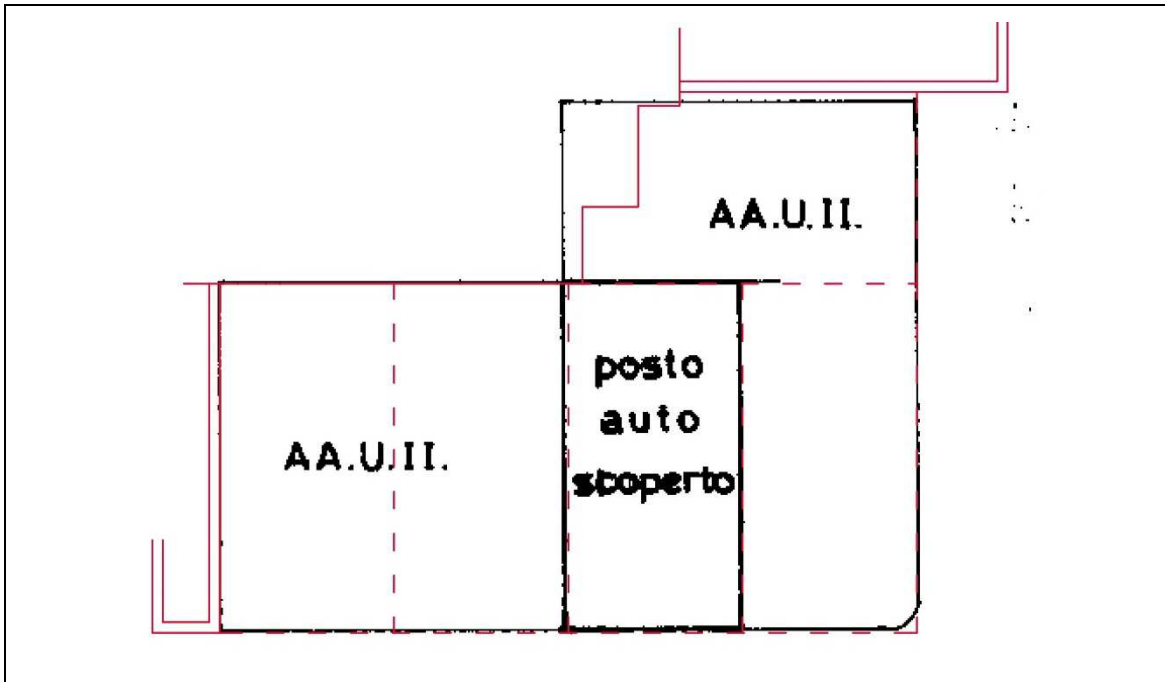
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.



Sovrapposizione con planimetria amministrativa (titolo edilizio)



Sovrapposizione 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.



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima e fonti di informazione

- Il procedimento di stima, per il caso specifico e per economicità di procedura, ricava il valore del bene staggito (posto auto scoperto) utilizzando come base il prezzo medio, rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sviluppato dalla CC.I.AA. per la zona omogenea relativa (zona 8), riportato per un *box auto* di 15mq (5x3) e rapportando tale prezzo unitario: 1) alla superficie di parcheggio del bene pignorato paria a 12,5mq (5x2,5); 2) alla consistenza del bene, omogeneizzando il valore ricavato dalla CC.I.AA. alle caratteristiche di *posto auto scoperto*, quindi per i 2/3 approssimati al 65% del valore determinato.

A seguire, tabelle di calcolo:

min	max	mq	prz medio	€/mq	mq sub.70	€	coeff.	€	€/mq
11.000	15.000	15	13.000	867	12,5	10.833	0,65	7.042	563,33

10.2 Valutazione Corpi

Il valore al MQ del subject viene quindi determinato un importo pari a **€ 563,33**, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (accessibilità, posizione ecc.).

e quindi:

A. Posto Auto Scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto Auto scoperto	12,50	€ 563,33	€ 7.041,67
- Valore corpo:	12,50		€ 7.041,67
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.041,67
	quota	1/1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.041,67

10.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Posto Auto Scoperto	12,50	€ 7.041,67	€ 7.041,67



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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 1.056,25
Riduzione del valore del 20% per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura:	€ 0,00
Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolte 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 :	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

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:	€ 5.985,42
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:	€ 5.985,42

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 residenziale, di media densità urbanistica, di mediocre valore paesaggistico, periferico al centro cittadino; l'immobile in sufficiente 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..

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, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 003 arrotondato

€ 5.900,00

cinquemilanovecento/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 **003** creata in data **07.10.2022**
Codice documento: **E22-138-003**-perizia E

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

A seguire le tabelle dei due Osservatori Immobiliari di riferimento citati.



https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=VI&co=L840&in...

Ministero dell'Economia e delle Finanze



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, SAV
Codice zona: D2, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIO X, CA' BALBI, SETTECA

Microzona: 0

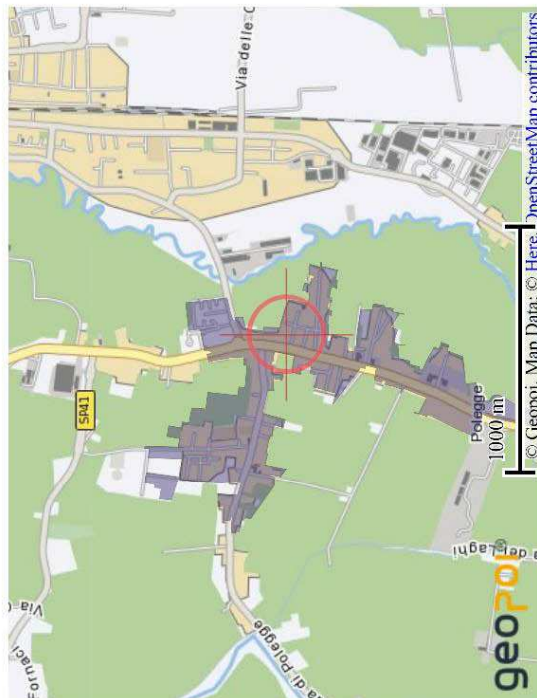
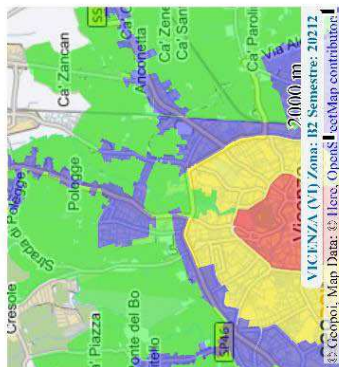
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia conservativo	Stato	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)		
			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			

Stampa

Legenda



Geopoi (fonte: http://www1.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi)

ITA ENG



Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA Listino n. 27 anno 2022
 Zona 8

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA						
<i>Compravendita</i>						
N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari. Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie. I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcella) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.						
VICENZA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro	2.300	3.450	775	1.275	41.000	80.500
2 - centro versante ovest	1.800	2.750	750	1.050	23.000	47.000
3 - centro sud e viale X Giugno	1.850	3.075	775	1.225	25.500	50.500
4 - centro nord-est	1.725	2.625	675	1.025	24.500	48.500
5 - Piscine e Quartiere Italia	1.675	2.150	650	925	15.000	21.500
6 - S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea	1.475	2.000	600	925	13.500	19.000
7 - viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.375	1.875	525	725	12.500	17.500
8 - Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino	1.250	1.575	450	750	11.000	15.000
9 - Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	950	1.350	375	550	10.000	13.500
10 - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.025	1.400	400	550	9.500	15.000

