TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBLIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA
CONDOMINIO "LA QUERCIA"
CONTRO

N. GEN. REP. 185/2022

GIUDICE DELEGATO DR.: SONIA PANTANO

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 01

APPARTAMENTO 4°P CON GARAGE AL P. INT.
FG 45 MAPP 165 SUB 53-120
STRADA DOMENICONI 2B - COMUNE DI VICENZA (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI
ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968
C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243
STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27
TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561
MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ES.IMM. N. 185/2022
GIUDICE DR. SONIA PANTANO
PROMOSSA DA: CONDOMINIO LA QUERCIA
CONTRO: ----------

DIRITTO (CFR PAG. 04): ---------- PROPRIETÀ 1/1

BENE (CFR PAG. 04): APPARTAMENTO AL 4° PIANO CON GARAGE AL P. INT.

UBICAZIONE (CFR PAG. 04): COMUNE DI VICENZA (VI)- STRADA DOMENICONI 2B

STATO (CFR PAG.06): BUONO

DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):

COMUNE DI VICENZA (VI)

---------- NATO A VICENZA IL 31.07.1965 CF ---------- PROPRIETÀ 1/1

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 45; MAPP. N. 165; SUB. 53; CAT. A/2; CL. 5; CONSIST. 6 VANI; SUP. CAT. 120 MQ, TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 112 MQ; RENDITA €883,14; STRADA DOMENICONI 2 PIANO 4;**
- **FG. 45; MAPP. N. 165; SUB. 120; CAT. C/6; CL. 5; CONSIST. 15 MQ; SUP. CAT. 15 MQ; RENDITA €61,97; STRADA DOMENICONI 2 PIANO S1;**

BCNC SUB 5 PASSAGGIO COMUNE; SUB 6 INGRESSO, VANO SCALA, CONTATORI, RIP. ASCENSORE, SALA MACCHINE, DEPOSITO, TERRAZZA COMUNE; SUB 9 AREA DI MANOVRA; SUB 12 AREA DI MANOVRA E RAMPA; SUB 13 TERRAZZE DI AREAZIONE; SUB 52 CORRIDOIO COMUNE

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.): NO

SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.7,8): CONFORME

VALORE DI STIMA (CFR PAG. 8): **€ 135.000,00**

VALORE MUTUO (CFR PAG./ALL.):

VENDIBILITÀ (CFR PAG.9): BUONA

PUBBLICITÀ (CFR PAG.9): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

OCCUPAZIONE (CFR PAG. 9): ----------

TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR PAG.): PROPRIETARIO

ONERI (CFR PAG.):

APE (CFR PAG.06): SI

PROBLEMI (CFR PAG.): -SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (VEDI ALL.13)
-DIFFORMITÀ TRA LE DIMENSIONI DELLA TERRAZZA RAPPRESENTATA NELLA SCHEDA CATASTALE E DIMENSIONI REALI.

ALLEGATI

1. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
2. **MAPPA CATASTALE**
3. **ELABORATO PLANIMETRICO**
4. **SCHEDE CATASTALI**
5. **VISURE CATASTALI**
6. **SCHEMA GRAFICO**
7. **AUTORIZZAZIONI**
8. **PROVENIENZA**
9. **ESTRATTO PI**
10. **COMPARABILI**
11. **DOCUMENTI CONDOMINIO**
12. **CERTIFICATI**
13. **APE E LIBRETTO IMPIANTO**
14. **CORRISPONDENZA**

QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd.vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni

- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;

- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;

- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;

- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;

- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;

- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;

- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;

- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);

- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):
-l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
-eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
-eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
-eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
-eventuali cause in corso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	19.09.2022
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	01.07.2022;
-DATA UFFICI COMUNALI:	16.08.2022-07.09.2022

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

DIRITTO:

---------- Proprietario per la quota di 1/1 di un appartamento al piano quarto e di un garage al piano seminterrato.

BENE E UBICAZIONE:

I beni si trovano nel Comune di Vicenza, zona S. Lazzaro, in Via Domeniconi n.2b e fanno parte di un condominio residenziale con sei piani fuori terra più un piano sotto-strada, dotato di ascensore, costruito nella seconda metà degli anni '90.

Esistono due accessi: uno carraio e pedonale da via Domeniconi e uno pedonale dal parcheggio pubblico di via Zampieri.

ORTOFOTO

VISTA ESTERNA STATO ATTUALE

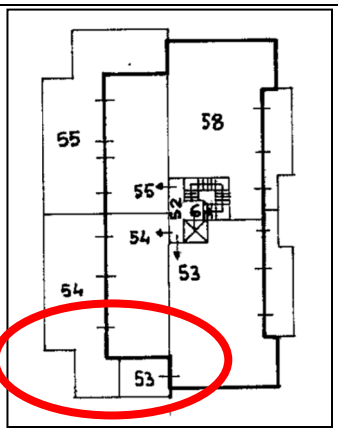
DESCRIZIONE:

L'appartamento è posto al quarto piano ed è costituito da:

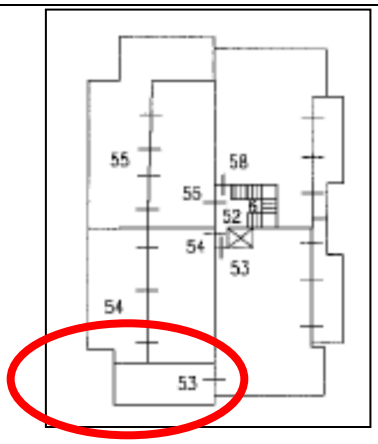
- ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un disimpegno, un guardaroba, due bagni uno nella zona giorno e una nella zona notte, due terrazze una delle quali dotata di pompeiana.

L'altezza interna netta è pari a 2.70 m circa e la superficie commerciale risulta di circa 109 mq oltre 35 mq di terrazze.

Si fa presente che la terrazza con pompeiana a posta a Sud-Ovest risulta: nella scheda catastale di circa 15 mq, mentre sia nell'ultimo elaborato planimetrico che nei disegni Comunali autorizzati di superficie doppia. Non è stato possibile determinare quale sia la reale proprietà delle dimensioni della terrazza. All'attualità essa è delimitata e utilizzata secondo le dimensioni maggiori, suddivisa da un muretto tra i sub 53 e 54. Da corrispondenza con l'amministratore di condominio ci è stato riferito che l'attuale proprietà corrisponde a quella rappresentata nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti come da schema sotto riportato.



ELABORATO PLANIMETRICO 1996 ORIGINARIO
ERRATO



ELABORATO PLANIMETRICO CORRENTE 2018
CORRETTO (STATO ATTUALE)

MURETTO DIVISORIO TERRAZZE TRA SUB 53 E 54

GRIGLIA METALLICA DIVISORIA TERRAZZE TRA SUB 53 E 54

Le superfici commerciali sopra riportate sono calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Vi sono inoltre alcuni spazi comuni (BCNC) di cui ai sub 5-6-9-12-13-52 costituiti da rampe di accesso, spazi di manovre, areazioni, corridoi ingresso, vano scala, contatori, rip. ascensore, sala macchine, deposito,

terrazza comune (vedi elaborato planimetrico).

VISTA SOGGIORNO

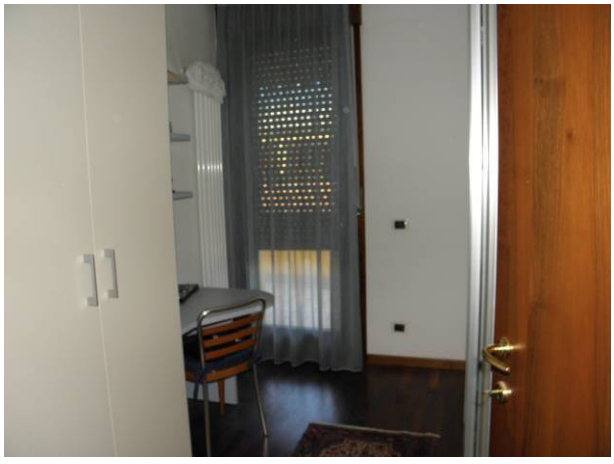
VISTA CUCINA

VISTA BAGNO

VISTA CAMERA

VISTA CAMERA

VISTA GUARDAROBA



Le finiture sono costituite da:
-pavimenti tipo alla veneziana nella zona giorno, legno e gres nella zona notte e nei bagni, serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle in PVC (alcune motorizzate), porte interne in legno e porta di ingresso blindata.
Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas (posta nella nicchia esterna nel terrazzino est) con radiatori tubolari, impianto elettrico, videocitofono, impianto di allarme, e

impianto di climatizzazione estiva.

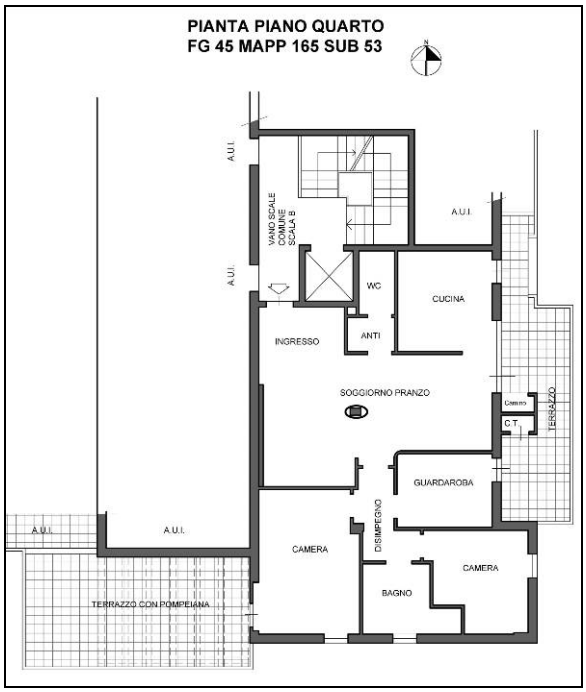
GARAGE

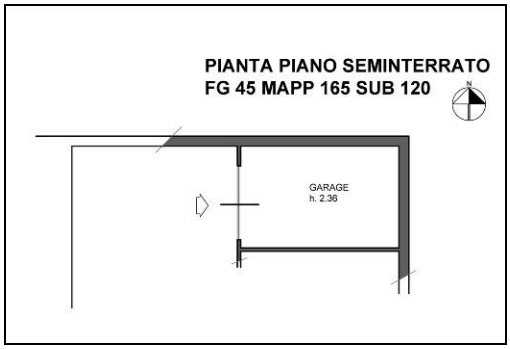
Il garage (sub 120) è posto nel piano interrato ed è accessibile sia dalla rampa carrabile esterna posta sul piazzale comune, sia dalle scale condominiali interne. Esso ha un'altezza interna di 2.36 m circa e superficie commerciale di circa 17 mq ed è dotato di: basculante metallico con apertura manuale, punto luce epunto presa elettrica.

VISTA RAMPA GARAGE

VISTA GARAGE

SCHEMA GRAFICOSITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)





NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in BUONO stato di conservazione e manutenzione compatibile con l'anno di costruzione.
Alla data del sopralluogo non si sono rilevati particolari interventi da effettuare.
Si fa presente che è stata rilevata una macchia nel controsoffitto del soggiorno imputabile a un vecchio vizio delle canne fumarie di altre unità.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:
SI - (vedi allegato 12)

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

COMUNE DI VICENZA (VI)

---------- NATO A VICENZA IL 31.07.1965 CF ---------- PROPRIETA' 1/1

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 45; MAPP. N. 165; SUB. 53; CAT. A/2; CL. 5; CONSIST. 6 VANI; SUP. CAT. 120 MQ, TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 112 MQ; RENDITA €883,14; STRADA DOMENICONI 2 PIANO 4;**
- **FG. 45; MAPP. N. 165; SUB. 120; CAT. C/6; CL. 5; CONSIST. 15 MQ; SUP. CAT. 15 MQ; RENDITA €61,97; STRADA DOMENICONI 2 PIANO S1;**

BCNC SUB 5 PASSAGGIO COMUNE; SUB 6 INGRESSO, VANO SCALA, CONTATORI, RIP. ASCENSORE, SALA MACCHINE, DEPOSITO, TERRAZZA COMUNE; SUB 9 AREA DI MANOVRA; SUB 12 AREA DI MANOVRA E RAMPA; SUB 13 TERRAZZE DI AREAZIONE; SUB 52 CORRIDOIO COMUNE

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO FABBRICATI

FG 45 MAPPALE 165 SUB 53 A/2

- Con VARIAZIONE del 10/10/1985 in atti dal 11/11/1992 AMPLIAMEN, (n. 6271B/1985) il bene era fg 45, mapp 549 sub 2 e 165 sub 1; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Sez. urb. G Foglio 3 Particella 165 Subalterno 1; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 549 Subalterno 2; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 549 Subalterno 3; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 549 Subalterno 4; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 549 Subalterno 5;
Sez. urb. G Foglio 3 Particella 549 Subalterno 6;
- Con VARIAZIONE del 11/02/1987 in atti dal 11/11/1992 FRAZIONAM,ALTRE VAR, (n. 2026B/1987) il bene era fg 45 mapp 165 sub 4;
- Con VARIAZIONE del 19/04/1988 in atti dal 23/12/1996 VAR.INT. (n. 6022.1/1988) il bene era fg 45, mapp 165 sub 4 in via Francesco Crispi n. 44, piano T; Annotazioni di stadio: rif.prot.6022/88,
- VARIAZIONE del 30/12/1996 in atti dal 30/12/1996 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE (n. F00267.1/1996) il bene era fg 45, mapp. 165 sub 53, cat. A/2, cl. 5 consist. 6 vani, rendita L. 1.710.000 in Strada Domeniconi piano 4; Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/12/1996 in atti dal 16/10/1998 (n. F00267/1996) il bene era fg 45, mapp. 165 sub 53, cat. A/2, cl. 5 consist. 6 vani, rendita €883,14 e L. 1.710.000 in Strada Domeniconi piano 4; Annotazioni di stadio: classamento d.m. 701/94;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era fg 45, mapp. 165 sub 53, cat. A/2, cl. 5 consist. 6 vani, sup. cat 120 mq e rendita €883,14 in Strada Domeniconi piano 4; Annotazioni di stadio: classamento d.m. 701/94, Mappali Terreni Correlati Codice Comune L840 - Foglio 45 - Particella 165
- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2017 Pratica n. VI0099085 in atti dal 19/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24003.1/2017) il bene diventa fg 45, mapp. 165 sub 53, cat. A/2, cl. 5 consist. 6 vani, sup. cat 120 mq e rendita €883,14 in Strada Domeniconi n.2 piano 4; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L840 - Foglio 45 - Particella 165

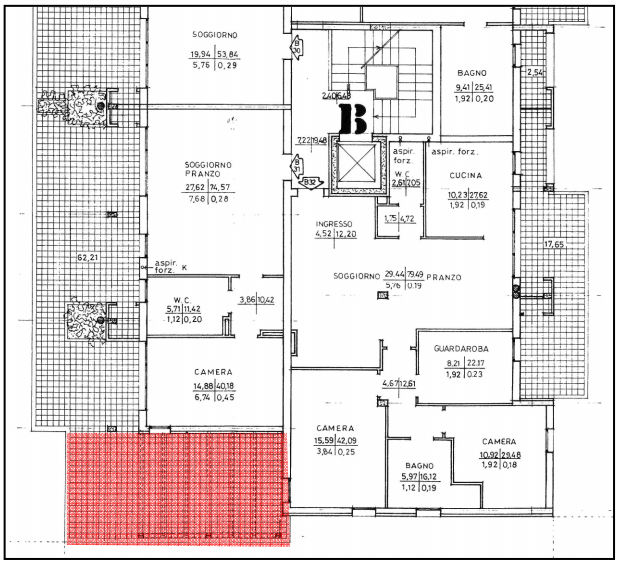
FG 45 MAPPALE 165 SUB 120 C/6

- Con VARIAZIONE del 10/10/1985 in atti dal 11/11/1992 AMPLIAMEN, (n. 6271B/1985) il bene era fg 45, mapp 549 sub 2 e 165 sub 1; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Sez. urb. G Foglio 3 Particella 165 Subalterno 1; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 549 Subalterno 2; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 549 Subalterno 3; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 549 Subalterno 4; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 549 Subalterno 5;Sez. urb. G Foglio 3 Particella 549 Subalterno 6;
- Con VARIAZIONE del 11/02/1987 in atti dal 11/11/1992 FRAZIONAM. ALTRE VAR, (n. 2026B/1987) il

bene era fg 45 mapp 165 sub 4;
- Con VARIAZIONE del 19/04/1988 in atti dal 23/12/1996 VAR.INT. (n. 6022.1/1988) il bene era fg 45, mapp 165 sub 4 in via Francesco Crispi n. 44, piano T; Annotazioni di stadio: rif.prot.6022/88,
- VARIAZIONE del 30/12/1996 in atti dal 30/12/1996 AMPLIAMENTO DEMOLIZIONE PARZIALE (n. F00267.1/1996) il bene era fg 45, mapp. 165 sub 120, cat. C/6, cl. 5 consist. 15 mq, rendita L. 120.000 in Strada Domeniconi piano S1; Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94);
- Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/12/1996 in atti dal 16/10/1998 (n. F00267/1996) il bene era fg 45, mapp. 165 sub 120, cat. C/6, cl. 5 consist. 15 mq, rendita €61,97 e L.120.000 in Strada Domeniconi piano S1; Annotazioni di stadio: classamento d.m. 701/94;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era fg 45, mapp. 165 sub 120, cat. C/6, cl. 5 consist. 15 mq, sup cat. 15 mq e rendita €61,97 in Strada Domeniconi piano S1; Annotazioni di stadio: classamento d.m. 701/94, Mappali Terreni Correlati Codice Comune L840 - Foglio 45 - Particella 165
- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2017 Pratica n. VI0099934 in atti dal 21/09/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 24250.1/2017) il bene diventa fg 45, mapp. 165 sub 120, cat. C/6, cl. 5 consist. 15 mq, sup cat. 15 mq e rendita €61,97 in Strada Domeniconi n.2 piano S1; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L840 - Foglio 45 - Particella 165

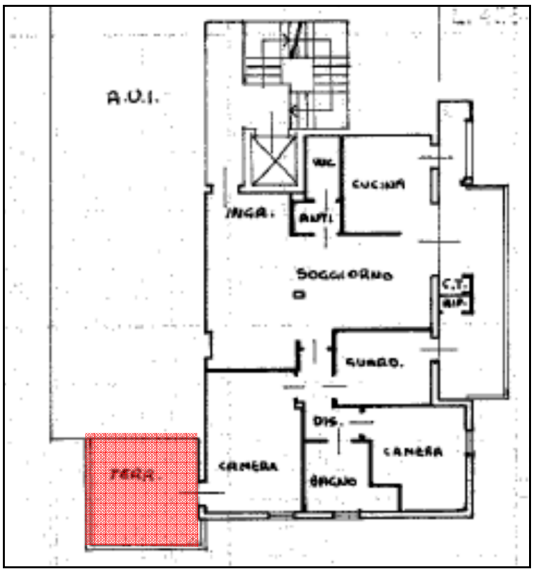
GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:
La documentazione catastale è conforme.
Si fa presente che la terrazza con pompeiana a posta a Sud-Ovest risulta: nella scheda catastale di circa 15 mq, mentre sia nell'ultimo elaborato planimetrico, che nei disegni Comunali autorizzati di superficie doppia. Attualmente essa è utilizzata con la superficie maggiore.

PLANIMETRIA AUTORIZZATA COMUNE



TERRAZZO NELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI 29 MQ CA

SCHEDA CATASTALE SUB 53



TERRAZZO NELLA SCHEDA CATASTALE 15 MQ CA

CONFINI:

MAPPALE 165

A NORD: MAPP. 882-1382-1616

A EST: MAPP 1436-1394;

A SUD:MAPP. 1394-654

A OVEST: MAPP 771-988.

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 07)

- **C.E. n. 13480/94 PG 26050 UT del 12/10/1994** demolizione fabbricato;
- **C.E. n. 992/91 Pg e 21917 UT del 16.12.11994 e successive varianti** nuova costruzione edificio residenziale;
  -inizio lavori 18.01.1995
  -fine lavori 15.04.1997

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:
Abitabilità: prot. gen 11821=10.8.3 della C.E. del 02.05.2000 n. 992/91 PG e 21917/1 UT abitabilità parziale per i sub 53-120 presentata in data 19.04.2000.

ABUSI:
L'appartamento è conforme con il progetto approvato.

SANABILITÀ E COSTI:

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE:
La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market ComparisonApproach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:
-ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
-rilevazione dei dati immobiliari;
-scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
-compilazione della tabella dati;
-stima dei prezzi marginali;
-redazione della tabella di valutazione
-sintesi valutativa.
Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per eventuali difformità edilizie non rilevate.

Per i comparabili sono stati analizzati i seguenti atti di compravendita: **(VEDI ALL.11)**

COMPARABILE 01
Atto di compravendita del 26.07.2022, n. rep. 1400 n. racc. 1053 Avv. Giulio Giovanni ROLANDI BERETTA di Caldogno, prezzo di vendita € 108.000,00
Comune di Vicenza (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 45
- abitazione m.n. 1138 (millecentotrentotto) sub 29 (ventinove), Viale Verona n. 94, p. 1, Cat. A/2, cl. 3, vani 6, superficie catastale totale mq. 108, totale escluse aree scoperte mq. 101, R.C. Euro 650,74;
- garage m.n. 1138 sub 8 (otto), Viale Verona n. 94, p. T, Cat. C/6, cl. 6, mq. 14, superficie catastale totale mq. 15, R.C. Euro 67,97.

COMPARABILE 02
Atto di compravendita del 25.07.2022, n. rep. 48 n. racc. 31 dott. Michael Williamson Taylor di Vicenza (VI), prezzo di vendita € 145.000,00
Comune di Vicenza (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 45
- P.lla N. 252 sub 78 - Via Luigi Faccio n. 73, piano 6 - cat. A/2 - cl.3 - vani 7,5 - superficie catastale totale mq. 145 - totale escluse aree scoperte mq. 141 - R.C.E. 813,42;
- P.lla N. 252 sub 79 - Via Luigi Faccio n. 73, piano 7 - cat. C/2 - cl.5- consistenza mq. 5 - superficie catastale totale mq. 6 - R.C.E. 18,85;
- P.lla N. 252 sub 30 - Via Luigi Faccio n. 75, piano T - cat. C/6 - cl.6- consistenza mq. 23 - superficie catastale

totale mq. 23 - R.C.E. 111,66.

COMPARABILE 03
Atto di compravendita del 28.07.2022, n. rep. 40237 n. racc. 24058 Notaio MISOMALO Mario di Vicenza (VI), prezzo di vendita € 80.000,00
Comune di Vicenza (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 45
- m.n. 600 sub 51 - via Giovanni Giolitti, n. 6 - p. 4 - cat. A2 - cl. 3 - consistenza vani 5,5 - Superficie Catastale Totale: 98 mq. - Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 94 mq. - R.C.EURO 596,51;
- m.n. 600 sub 38 - via Giovanni Giolitti, n. 6 - p. T - cat. C6 - cl. 6 - consistenza metri quadri 8 - Superficie Catastale Totale: 8 mq. - R.C.EURO 38,84.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 135.000,00

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:
La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare **BUONA** considerato lo stato manutentivo delle unità e per la loro la posizione.

FORME DI PUBBLICITÀ:
Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:
---------- NATO A VICENZA IL 31.07.1965 CF ---------- PROPRIETA' 1/1

LOCAZIONE:

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO:

SINE TITULO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

DESTINAZIONE URBANISTICA:
Dal vigente Piano degli interventi di Vicenza il fabbricato ricade, in ZTO **ZONA B1 Zona Residenziale e mista esistente e di completamento** art. 37 delle NTO.

PERTINENZE:

USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:
Il sig. ---------- dichiara che l'immobile è abitato stabilmente da sé stesso.

SERVITÙ:

CONVENZIONI EDILIZIE:

VINCOLI STORICO-ARTISTICI:

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:

PRELAZIONE AGRARIA:

ALTRI VINCOLI O ONERI:

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:
Da corrispondenza avuta con l'amministratore del Condominio "La Quercia" , studio Cecchetto Pierantonio & C. SAS, tel. 3357022611, risultano degli insoluti di spese condominiali a consuntivo per l'esercizio ordinario del periodo 01.03.2021-28.02.2022 pari a €2.064,06 con un saldo complessivo pari a €12.856,58.
Mi è stato consegnato il bilancio preventivo per gli anni 2022-2023 (vedi allegato 13).
Inoltre risultano da pagare alcune spese straordinarie del periodo 01.12.2019-31.12.2021 pari a €7.250,63.

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:
- Atto di compravendita del 2 settembre 1999, rep.n. 2772 e racc. n. 680 del Notaio Franco Golin di Vicenza, trascritto a Vicenza il 3 settembre 1999 ai nn.20835/14490 gli immobili oggetto di stima vengono venduti dall'Immobiliare Cavour SAS di Marana Luca & C. e divengono di proprietà del sig. ----------.

REGIME PATRIMONIALE:

- ---------- NATO A VICENZA IL 31.07.1965 CF ---------- - PROPRIETA' 1/1

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:
DA OLTE UN VENTENNIO

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:
TRASCRIZIONI A FAVORE:
- Atto di compravendita del 2 settembre 1999, rep. n. 2772 e racc. n. 680 del Notaio Franco Golin di Vicenza, trascritto a Vicenza il 3 settembre 1999 ai nn.20835/14490 gli immobili oggetto di stima vengono venduti dall'Immobiliare Cavour SAS di Marana Luca & C. e divengono di proprietà del sig. ----------.

TRASCRIZIONI A CARICO:
- **Verbale Pignoramento Immobiliare** trascritto a Vicenza il 26 agosto 2008 ai nn. 18625/11984 a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma (RM), c.f.: 00399750587 e contro il signor ----------, giusto atto giudiziario del Tribunale di Vicenza del 15 luglio 2008, rep.n. 3450, a carico dei beni in oggetto, con il quale l'ITALFONDIARIO S.P.A., con atto di precetto notificato in data 18 aprile 2008 intimava al Fallimento della Residence Le Ginestre S.r.l., di pagare, nel termine perentorio di dieci giorni, €1.332.132,31 (unmilionetrecentotrentaduemilacentotrentadue virgola trentuno) oltre interessi e spese, che il

precetto veniva notificato anche al terzo acquirente degli immobili costituiti a garanzia dell'istante, signor ----------, in data 18 aprile 2008 che il debitore non ha ottemperato al pagamento;

- Verbale Pignoramento immobili trascritto a Vicenza il 27 aprile 2022 ai nn.9379/6712 a favore del "CONDOMINIO LA QUERCIA" con sede in Vicenza, cf: 95048200240 e contro il signor ----------, giusto atto giudiziario di UNEP presso il Tribunale di Vicenza del 28 marzo 2022, rep.n. 1013, a carico dei beni in oggetto.

ISCRIZIONE A CARICO:

- ipoteca iscritta a Vicenza il 17 febbraio 2015 ai nn. 2722/365 in rinnovazione della precedente iscritta il 21 febbraio 1995 al n. 515/RP a favore dell'ISTITUTO ITALIANO DI CREDITO FONDIARIO S.P.A. con sede in Roma (RM), c.f. 00399750587, e contro la società RESIDENCE LE GINETRE SRL con sede in Vicenza (VI), c.f.02166500245 ed il sig ---------- per €8.392.424,61 ; giusto atto a rogito del Notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza del 17 febbraio 1995, rep.n. 70.625, a carico, tra maggiore consistenza dei beni oggetto della presente (già mappale 165 sub 4 del C.F., foglio 45), con la precisazione che la stessa ipoteca è stata annotata di frazionamento in quota il 18 giugno 2019 ai un. 13722/2574, giusta atto a rogito del Notaio Gaia Boschetti di Vicenza del 23 maggio 2019, rep.n. 10520, racc.n. 6357;

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTI

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:
Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti.

COMPOSIZIONE E VALORE:

Determinato secondo il metodo di stima pluriparametrica: Market ComparisonApproach (M.C.A.)

CALCOLO VALORE DI STIMA

TABELLA DEI DATI				
	CONTRATTO			
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	COMPARABILE 01 02-AB1981	COMPARABILE 02 03-AB1971	COMPARABILE 03 05B-AB 66	SUBJECT AB 2000
PREZZO TOTALE (EURO)	€ 108.000,00	€ 145.000,00	€ 80.000,00	€ 0,00
DATA (MESI)	26/07/2022	25/07/2022	28/07/2022	18/10/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M^2) SEL	99,00	141,00	93,00	110,00
BALCONI (M^2) PORTICI	22,00	14,00	13,00	35,00
CANTINA	0,00	5,00	0,00	0,00
GARAGE	15,00	23,00	8,00	18,00
POSTO AUTO ESTERNO	0,00	0,00	0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	1	6	4	4
BAGNI	2	2	1	2
STATO DI MANUTENZIONE (N)	0	1	0	3
GIARDINO	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. COMMERCIALE	**113,76**	**159,12**	**101,29**	**130,55**

RAPPORTI MERCANTILI	IMPORTO
SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	1,50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	33%
RAPPORTO MERCANTILE DEI CANTINA	40%
RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE	50%

RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI	20%
LIVELLO DI PIANO	-2,50%
CORTE ESTERNA	10%
COSTO DI UN SERVIZIO	€10.000,00
VETUSTÀ MEDIA ANNUA	6,00
DURATA MEDIA ANNUA	15,00
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE (DA 1 A 2)	€15.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO DATA A	€ 135,00	EURO/MESE	
PREZZO DATA B	€ 181,25	EURO/MESE	
PREZZO DATA C	€ 100,00	EURO/MESE	
PREZZO SUP. PRINC. A	€ 949,37	EURO/M^2	PREZZO MARG.
PREZZO SUP. PRINC. B	€ 911,26	EURO/M^2	€789,81
PREZZO SUP. PRINC. C	€ 789,81	EURO/M^2	SEL
PREZZO BALCONI	€ 260,64	EURO/M^2	
CANTINA	€ 315,92	EURO/M^2	
GARAGE	€ 394,91	EURO/M^2	
POSTI AUTO ESTERNI	€ 157,96	EURO/M2	
CORTE ESTERNA	€ 78,98	EURO/M2	
SERVIZIO	€ 10.000,00		
COSTO MANUTENZIONE	€ 15.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						
	COMPARABILE 01		COMPARABILE 02		COMPARABILE 03		SUBJECT/SEL
PREZZO TOTALE (EURO) E SEL		€ 108.000,00		€ 145.000,00		€ 80.000,00	-
DATA (MESI)	2,80	€ 378,00	2,83	€ 513,54	2,73	€ 273,33	18/10/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M^2)	11,00	€ 8.687,93	-31,00	-€ 24.484,15	17,00	€ 13.426,79	110,00
BALCONI (M^2)	13,00	€ 3.388,29	21,00	€ 5.473,39	22,00	€ 5.734,03	35,00
CANTINA	0,00	€ 0,00	-5,00	-€ 1.579,62	0,00	€ 0,00	0,00
GARAGE	3,00	€ 1.184,72	-5,00	-€ 1.974,53	10,00	€ 3.949,06	18,00
POSTO AUTO ESTERNO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	3,00	-€ 8.100,00	-2,00	€ 7.250,00	0,00	€ 0,00	4,00
BAGNI	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	1,00	€ 10.000,00	2,00
STATO DI MANUTENZIONE	3,00	€ 45.000,00	2,00	€ 30.000,00	3,00	€ 45.000,00	3,00
GIARDINO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
PREZZI CORRETTI		€ 158.538,93		€ 160.198,63		€ 158.383,22	
VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)			**DIVERGENZA 1,15% VERO**				**€ 159.040,26**
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE				**€ 159.040,26**		**-15%**	**-€ 23.856,04**
TOTALE VALORE DI STIMA							**€ 135.184,22**
TOTALE VALORE DI STIMA ARR. 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							**€ 135.000,00**

COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO:

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna.

SEPARAZIONE QUOTA:

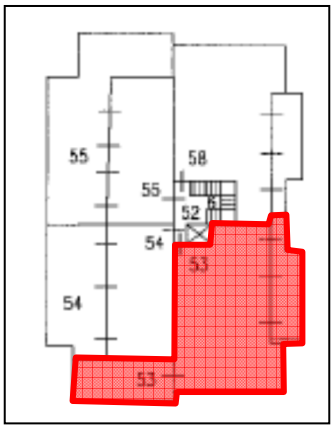
DIVISIONE TOTALE:

VALORE QUOTA:

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

Come sopra riportato, si fa presente che la terrazza con pompeiana a posta a Sud-Ovest risulta: nella scheda catastale di circa 15 mq, mentre sia nell'ultimo elaborato planimetrico che nei disegni Comunali autorizzati di superficie doppia. Non è stato possibile determinare quale sia la reale proprietà delle dimensioni della terrazza posta. All'attualità essa è delimitata e utilizzata secondo le dimensioni maggiori, suddivisa da un muretto tra i sub 53 e 54. Da corrispondenza con l'amministratore di condominio ci è stato riferito che l'attuale proprietà corrisponde a quella rappresentata nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti come da schema sotto riportato.



VICENZA 11.11.2022

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI