

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Leviticus SPV S.r.l.
contro
--- e ---



Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. ---
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. ---
C.F. --- - P. IVA ---

con studio in ---
telefono: ---
cellulare: ---
email: ---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 600/2021 R.G.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/07/2022.

Esperto: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (cfr. pag. 3): quota di 1/1 (intero) della piena proprietà.

Tipologia bene (cfr. pag. 3): appartamento tricamere con garage doppio.

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Altavilla Vicentina, Via Lago di Carezza n. 11/C int. 29.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 6): Comune di Altavilla Vicentina, Catasto Fabbricati:

- Foglio 1, Mappale 234, Sub 10, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 6 vani, Rendita 433,82 €;
- Foglio 1, Mappale 234, Sub 31, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 31 mq, Rendita 48,03 €;
- Foglio 1, Mappale 234, Sub 32, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, Rendita 27,89 €.

Metri quadri (cfr. pag. 3-4): sup. comm. ca. 139 mq; sup. lorda ca. 182 mq.

Stato (cfr. pag. 4-5): sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 10): non regolare (sanabile).

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 16): 106.002,00 €

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 13): 1) 29/03/2021 = 1.360,14 €/mq; 2) 27/10/2021 = 1.322,24 €/mq; 3) 17/02/2022 = 1.373,34 €/mq.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 17): Astalegale: media 3,0 aste con rapporto prezzo valore del 70%. Indagine Geometri: media 3,2 aste con rapporto prezzo valore 48%.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 20): 86.000,00 €.

Valore mutuo (cfr. pag. 18): iscrizione del 16/04/2007: ipoteca 300.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 17): buona.

Possibili interessati (cfr. pag. --): ---

Iniziative di vendita (cfr. pag. 17): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 3): occupato da uno dei proprietari esecutati.

Titolo di occupazione (cfr. pag. 3): comproprietà.

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. ---):

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 08/02/2022 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. --- e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. ---, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 600/2021 dal sig. Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti, e in data 17/02/2022 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 17/02/2022.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 15/03/2022.

Ispezioni presso immobile: 13/04/2022.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 14/03/2022 e 09/05/2022.

Catasto (consultazioni telematiche): 04/03/2022.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 06/06/2022.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 24/04/2022.

Richieste e ricerche anagrafiche: 11/06/2022 e 13/06/2022.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota dell'intero (1/1) della piena proprietà di un appartamento tricamere a Piano Terzo con doppio garage a Piano Interrato, il tutto sito in Via Lago di Carezza n. 11 int. 29 ad Altavilla Vicentina (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina (VI):

- Foglio 1, Mappale 234, Sub 10, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 6 vani, Rendita 433,82 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di --- in regime di --- dei beni con --- e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di --- in regime di --- dei beni con ---;
- Foglio 1, Mappale 234, Sub 31, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 31 mq, Rendita 48,03 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di --- in regime di --- dei beni con --- e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di --- in regime di --- dei beni con ---;
- Foglio 1, Mappale 234, Sub 32, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, Rendita 27,89 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di --- in regime di --- dei beni con --- e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di --- in regime di --- dei beni con ---.

3.2 Occupazione.

L'appartamento e i relativi garage sono occupati da --- in qualità di ---.

3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi di un appartamento tricamere a Piano Terzo (ultimo) con garage doppio a Piano Interrato, il tutto all'interno di un complesso condominiale sito ad Altavilla Vicentina (VI) in Via Lago di Carezza n. 11. L'appartamento (scala C - int. 29) si compone di ingresso-soggiorno-cucina, corridoio, tre camere da letto, bagno, wc-lavanderia, ripostiglio e due poggianti a Piano Terzo (ultimo), nonchè garage doppio a Piano Interrato. La costruzione risale al 1979/81. La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 182 mq (appartamento, due poggianti e due garage); la superficie commerciale è di ca. 139 mq. L'altezza interna è di ca. 2,70 ml per l'appartamento e ca. 2,20 ml per il garage.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

*Prospetto ovest.**Prospetto est.**Garage.**Vialetto di ingresso.*

3.4 Descrizione analitica.

Trattasi di un appartamento tricamere a Piano Terzo (ultimo) con garage doppio a Piano Interrato, il tutto all'interno di una palazzina condominiale costruita nel periodo 1979-1981; l'abitabilità è del 1981. Il condominio comprende in tutto 20 appartamenti, 10 per ogni scala, con i relativi garage e altri locali comuni (androne di ingresso, locale contatori ecc.).

L'appartamento si compone di unico vano ingresso-soggiorno-cucina, corridoio, tre camere da letto, bagno, wc-lavanderia, ripostiglio e due poggiali a Piano Terzo (ultimo); a Piano Interrato vi è un garage doppio con accesso diretto dall'area di corte comune; uno dei due garage è suddiviso in due distinti locali, uno ad uso rimessa ed uno ad uso tipo cantina.

La tipologia costruttiva è quella tipica per la tipologia di fine anni '70, con strutture murarie in laterizio, solai in latero-cemento, pilastri e travi in cls. armato, tetto a falde, manto in tegole e lattoneria in lamiera. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'area esterna di pertinenza è sistemata a giardino e vialetti distributivi. La palazzina ricade all'interno di un contesto più ampio che comprende altri tre edifici simili.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'appartamento si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con vetro camera di modesto spessore, con avvolgibili in PVC; il portoncino di ingresso è in legno, di tipo non blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno, nel corridoio e nei bagni, mentre nelle camere vi è un parquet di legno; bagni e cucina presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico e termoidraulico con riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a gas metano, che produce anche l'acqua calda. Gli impianti non sono a norma e in parte non sono funzionanti.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

*Ingresso e soggiorno.**Cucina.**Camera da letto.**Soffitta.*

I garage hanno pavimenti in cls. lisciato e pareti intonacate e tinteggiate. La chiusura è mediante portone basculante in lamiera ad apertura manuale.

L'insieme appare in condizioni di manutenzione mediamente scarse, con pareti sporche e segnate; vi è presenza di macchie di muffa in più punti; i pavimenti appaiono trascurati e graffiati, come pure i serramenti. Gli impianti funzionano solo in parte ed appaiono fortemente trascurati. L'abitazione viene comunque normalmente utilizzata da uno dei proprietari esecutati. Anche i garage appaiono trascurati con finiture in condizioni scarse. Poggioli ed altri elementi in cls. mostrano i ferri di armatura esposti.

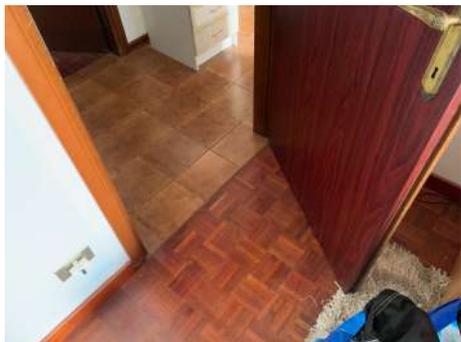
Delle caratteristiche generali si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'appartamento e del garage si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti, tuttavia l'appartamento appare trascurato e abbisogna di un ciclo di interventi di riqualificazione sia alle parti impiantistiche (adeguamento e messa a norma impianto di riscaldamento con sostituzione caldaia, adeguamento e messa a norma impianto elettrico, ecc.) sia alle finiture (tinteggiature, cambio serramenti, ecc.).

Al momento sono previsti interventi del tipo "superbonus" per la parte del condominio in cui si trovano le unità in esame, con esecuzione dei lavori a partire (presumibilmente) da settembre 2022.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni



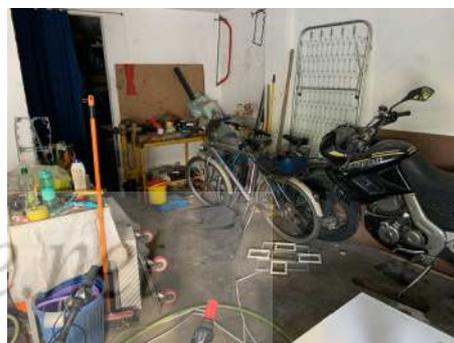
Dettaglio pavimenti.



Poggiolo ovest.



Dettaglio termosifone.



Garage.

3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 02/05/2022 riporta Classe Energetica G (163,15 kWh/m² anno).

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni (vano scala, muri perimetrali, recinzioni, ecc.) come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i.

Le spese condominiali ordinarie dell'appartamento con i relativi garage ammontano a 771,54 € all'anno.

Alla data di chiusura della presente perizia risulta un debito nei confronti del ---, di cui le unità in esame fanno parte, di 8.670,64 €.

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

L'immobile oggetto di esecuzione è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina:

- Foglio 1, Mappale 234, Sub 10, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 6 vani, Rendita 433,82 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di --- in regime di --- dei beni con --- e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di --- in regime di --- dei beni con ---;
- Foglio 1, Mappale 234, Sub 31, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 31 mq, Rendita 48,03 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di --- in regime di --- dei beni con --- e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di --- in regime di --- dei beni con ---;

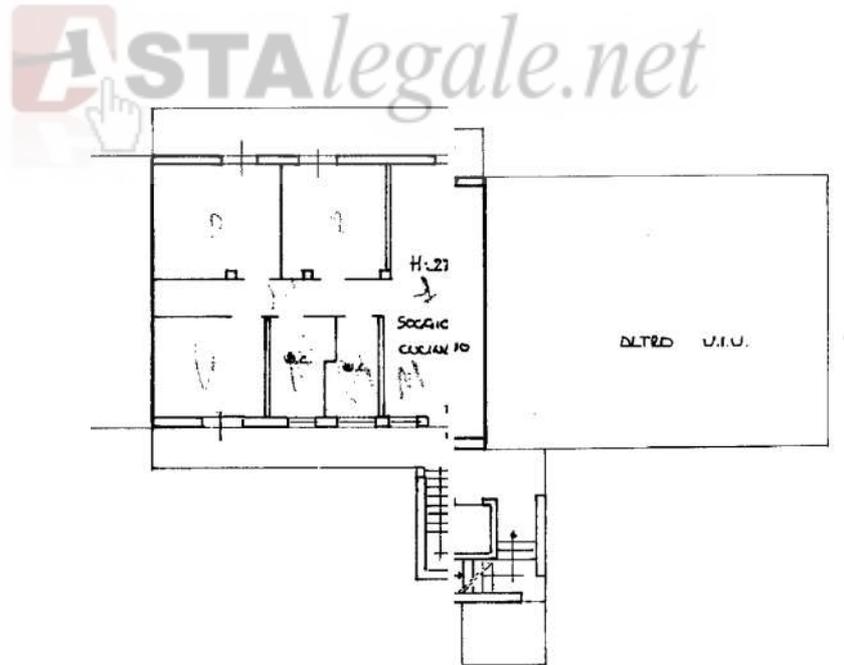
Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

- Foglio 1, Mappale 234, Sub 32, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, Rendita 27,89 €, intestato a --- nato in ---il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di --- in regime di --- dei beni con --- e --- nata in ---il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di --- in regime di ---dei beni con ---.

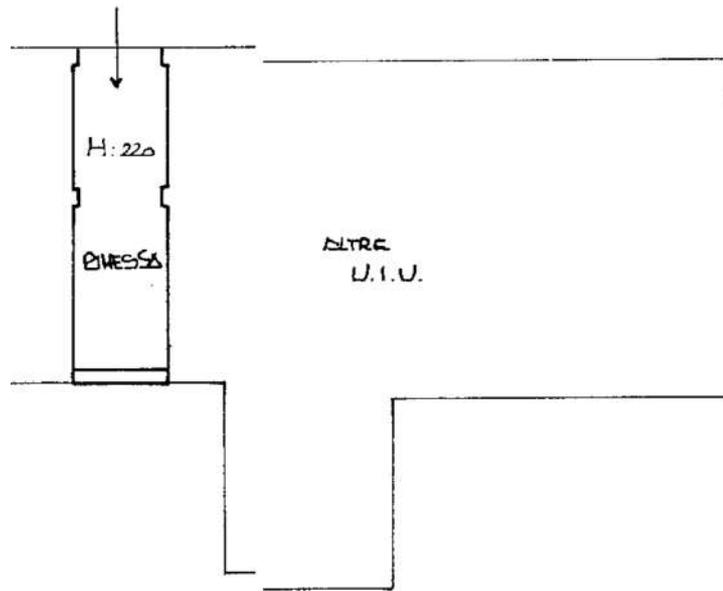
4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Fabbricati:

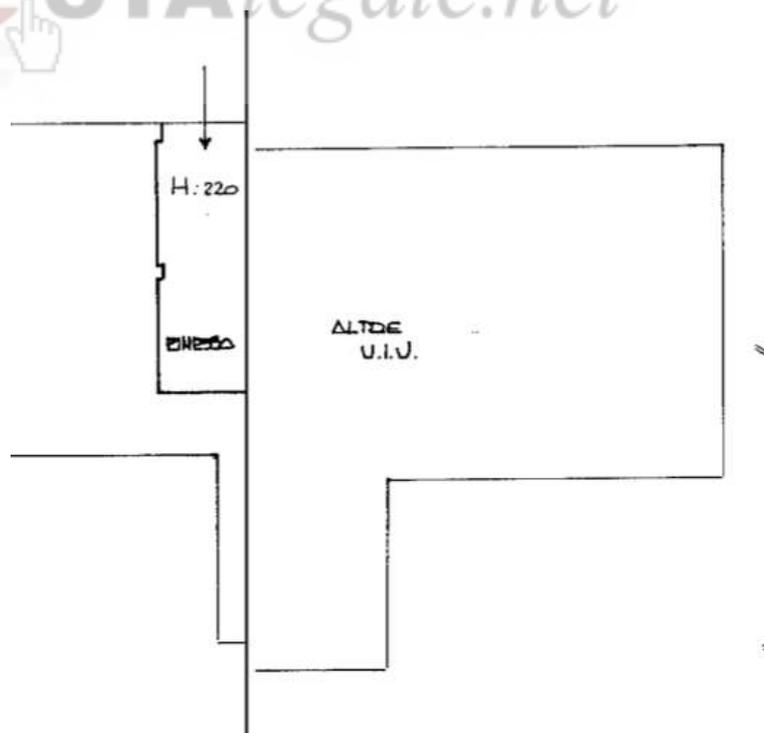
- il Foglio 1 Mappale 234 Sub 10 è attualmente Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita 433,82 € e risulta interessato da Variazione toponomastica d'ufficio n. VI0074163 del 19/07/2017, da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e da Variazione per classamento del 12/05/1981 in atti dal 30/07/1998;
- il Foglio 1 Mappale 234 Sub 31 è attualmente Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 31 mq, Rendita 48,03 € e risulta interessato da Variazione toponomastica d'ufficio n. VI0074187 del 19/07/2017, da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, da Variazione per codifica piano incoerente n. VI0039365 del 24/03/2015, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e da Variazione per classamento del 12/05/1981 in atti dal 04/01/1996;
- il Foglio 1 Mappale 234 Sub 32 è attualmente Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 18 mq, Rendita 27,89 € e risulta interessato da Variazione toponomastica d'ufficio n. VI0074188 del 19/07/2017, da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015, da Variazione per codifica piano incoerente n. VI0039367 del 24/03/2015, da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e da Variazione per classamento del 12/05/1981 in atti dal 04/01/1996.



Foglio 1 Mappale 234 Sub 10 (non in scala).



Foglio 1 Mappale 234 Sub 31 (non in scala).



Foglio 1 Mappale 234 Sub 32 (non in scala).

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

- I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale. Il pignoramento è stato trascritto alla Conservatoria di Vicenza in data 14/12/2021 ai nn. 28920 R.G. e 20546 R.P., a favore di ---

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni



con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- ciascuno in regime di --- legale dei beni oggetto di esecuzione.

- Esiste un precedente pignoramento trascritto alla Conservatoria di Vicenza in data 22/02/2019 ai nn. 4138 R.G. e 2700 R.P., a favore di --- con sede ad ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di --- legale dei beni oggetto di esecuzione.

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

La Mappa catastale C.T. corrisponde allo stato dei luoghi. Le schede catastali N.C.E.U. che descrivono le tre unità oggetto di esecuzione corrispondono in linea di massima allo stato dei luoghi, ma presentano alcune difformità (finestre, porte, divisori, ecc.). La scheda del Sub 10 non corrisponde allo stato dei luoghi per alcune modeste difformità nei divisori e nella posizione di porte e/o finestre. La scheda del Sub 31 non riporta il divisorio interno che divide in due il locale garage; inoltre i due garage (Sub 31 e Sub 32) sono di fatto uniti in un'unica unità immobiliare a seguito dell'eliminazione di parte della parete divisoria. Devono quindi essere aggiornate tutte le schede catastali a cura del futuro proprietario. Per l'aggiornamento della situazione catastale si stima un costo di circa 1.500,00 €.

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio dove sono ubicati i beni eseguiti e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

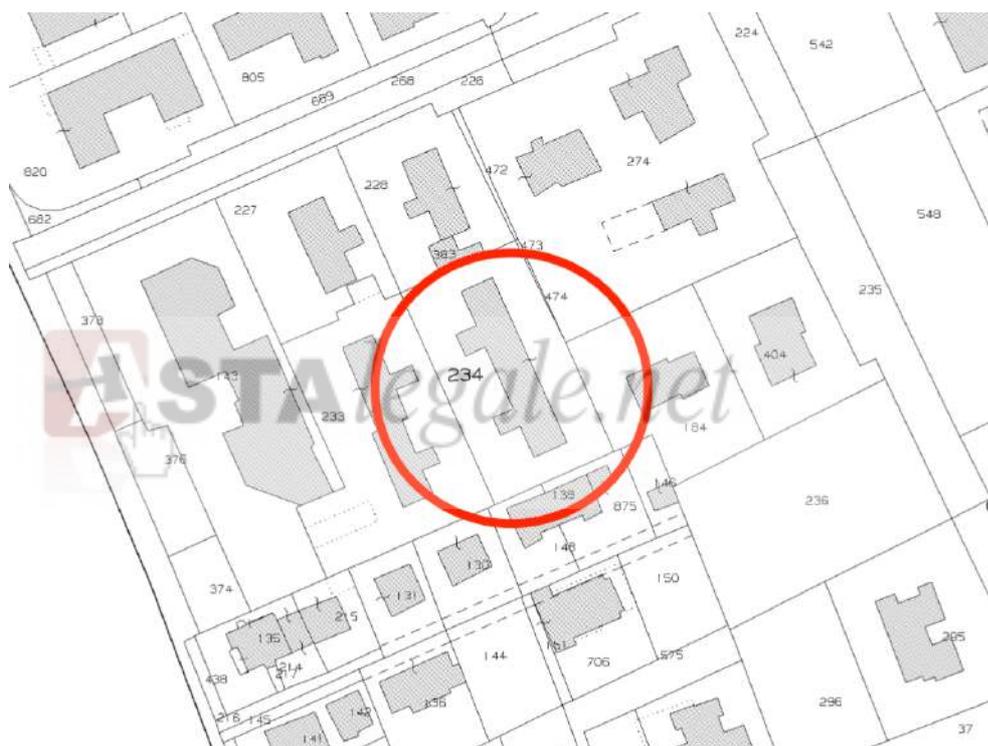


Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.

4.6 Confini.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

- Confini del Foglio 1 Mappale 234 C.T. in senso N.E.S.O. sono: Mappali 228, 383, 473, 474, 184, 875, 148 e 233, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 1 Mappale 234 Sub 10 C.F. in senso N.E.S.O. sono: altra u.i. di altra ditta, muro perimetrale esterno, altra u.i. di altra ditta, vano scala comune e muro perimetrale esterno, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 1 Mappale 234 Sub 31 C.F. in senso N.E.S.O. sono: altra u.i. di altra ditta, muro perimetrale esterno, altra u.i. stessa ditta e muro contro terra, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Foglio 1 Mappale 234 Sub 32 C.F. in senso N.E.S.O. sono: altra u.i. stessa ditta, muro perimetrale esterno e vano scala comune, salvo i più precisi ed aggiornati.



Estratto mappa catastale (non in scala).

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Il Comune di Altavilla Vicentina ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 49 del 13/06/1979 per lavori di "Costruzione fabbricato ad uso abitazione G".
- Concessione edilizia n. 157 del 20/06/1979 per lavori "Rettifica di ubicazione dei fabbricati A-B-C-D-E-F-G-H".
- Concessione edilizia n. 397 del 30/12/1980 per lavori di "Variante prospettica ed interna fabbricato G".
- Concessione edilizia n. 110/1981 del 15/05/1981 per lavori di "Variante in corso d'opera rimesse interrato fabbricati C e G".
- SCIA FSTMNL69A08F464F-10122021-1826 per lavori di "Accertamento di conformità per opere difformi dallo stato legittimato"; N.B. non interessa le unità immobiliari oggetto di esecuzione.
- CILA FSTMNL69A08F464F-15122021-1849 per lavori di "Riquilificazione energetica di fabbricato ad uso residenziale"; N.B. non interessa le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

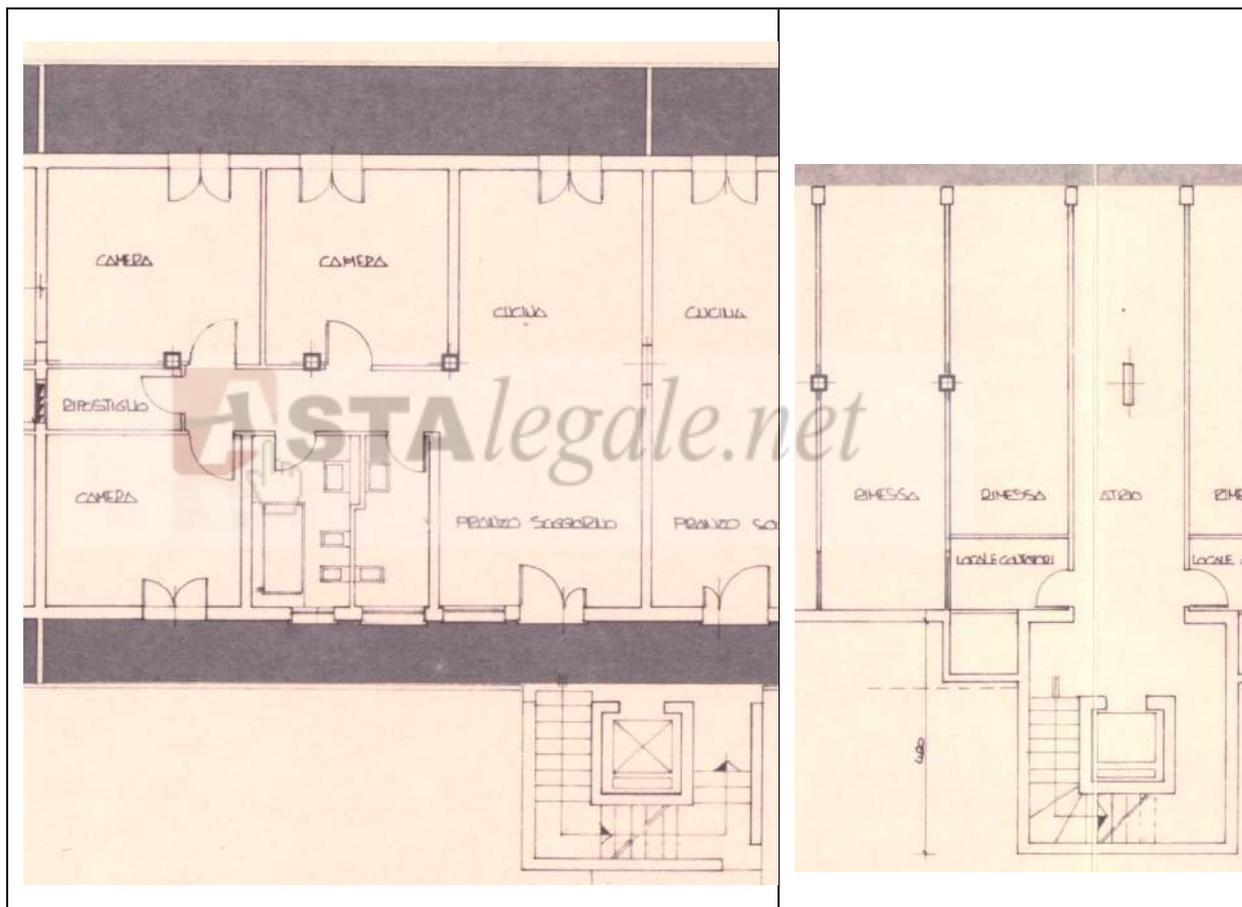
5.2 Abitabilità e agibilità.

Il Comune di Altavilla Vicentina ha fornito copia della documentazione relativa al seguente provvedimento:

- Autorizzazione di abitabilità n. 49/1979 e n. 397/1980 del 08/05/1981.

5.3 Destinazione urbanistica.

In base al CDU prot. n. 2435 rilasciato dal Comune di Altavilla Vicentina in data 09/05/2022 (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in parte in zona "Z.T.O. B2 - Residenziale esistente e di completamento".



Estratto progetto approvato (non in scala).

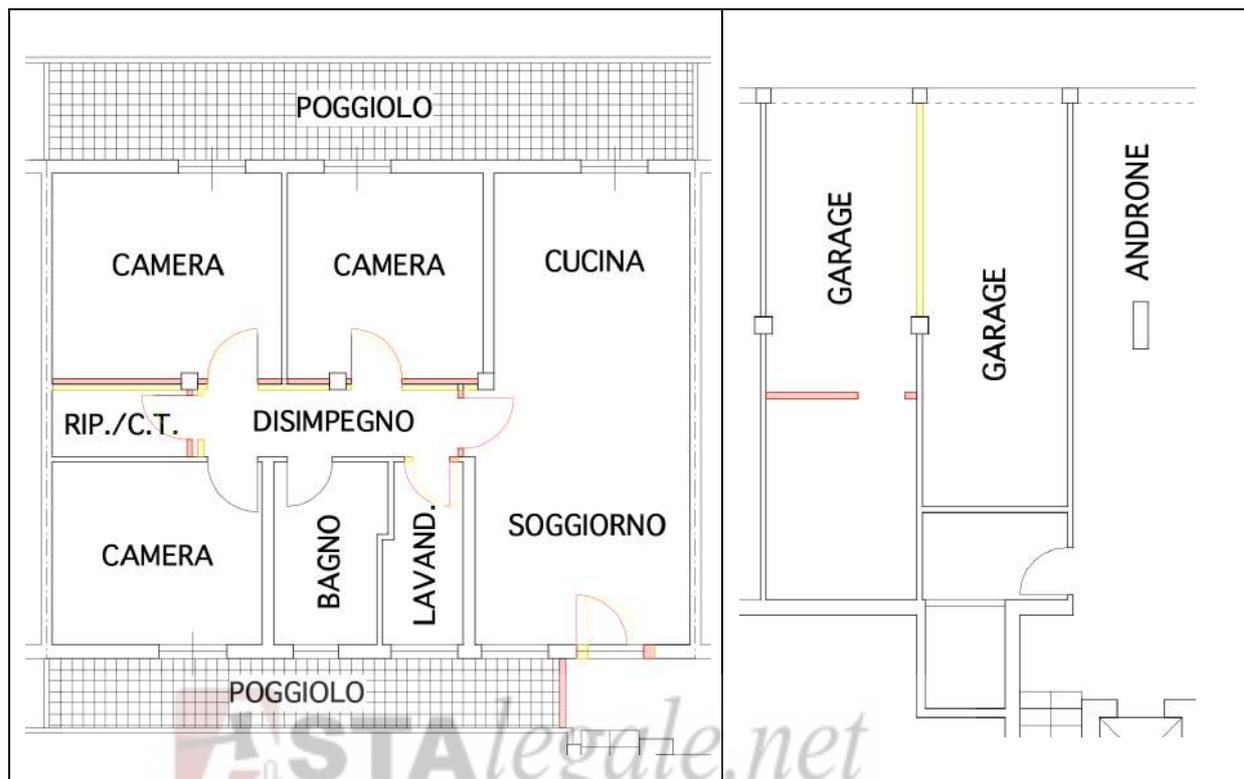
5.4 Abusi.

Dal confronto tra lo stato di fatto presente sul posto e l'ultimo progetto approvato, si riscontrano alcune modeste difformità a livello di conformazione e posizione di divisori interni, di porte e finestre, sia nell'appartamento sia nei garage. I due garage sono di fatto uniti e parte della parete che li divideva è stata eliminata. Le principali difformità riscontrate sono riassunte nell'elaborato grafico allegato (cfr. Allegato 14).

5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione delle difformità riscontrate, si ritiene necessaria la presentazione di una pratica di sanatoria tra lo stato di fatto e lo stato approvato (con conseguente necessità di aggiornare anche le schede catastali). Per tale pratica di sanatoria si stima un costo di circa 3.000,00 €; si precisa che si tratta di una stima di massima e che il costo esatto della pratica di sanatoria sarà determinabile con precisione solo al momento del rilascio della sanatoria da parte del Comune al proprietario.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni



Principali difformità nell'appartamento (disegno non in scala).

6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono stati ricercati i dati riferiti a compravendite per immobili che possono essere considerati simili (Categoria A/3). Sono stati reperiti e selezionati i tre atti riportati di seguito, relativi ad appartamenti che si trovano nelle palazzine vicine ed appartenenti allo stesso complesso immobiliare in cui si trovano le unità in esame. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 173.648 Notaio Michele Colasanto in data 29/03/2021, trascritto a Vicenza in data 01/04/2021 ai nn. 7131 R.G. e 5127 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 47.225 Notaio Giuseppe Curreri in data 27/10/2021, trascritto a Vicenza in data 02/11/2021 ai nn. 25289 R.G. e 17831 R.P.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 1.099 Notaio Giulio Giovanni Rolandi Beretta in data 17/02/2022, trascritto a Vicenza in data 11/03/2022 ai nn. 5283 R.G. e 3827 R.P.

Immobile 1

Comune di Altavilla Vicentina (VI), Foglio 1, Mappale 233 Sub 2-37 (rif. int. n. 16). Trattasi appartamento posto nella palazzina a fianco a quella in cui si trovano le unità in esame. Indirizzo: Via Lago di Carezza n. 11, Altavilla Vicentina (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1979-82. Abitabilità: 1982.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	45,00	45,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	22,00	13,20
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	12,00	3,00
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 61,20	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano con ascensore	terzo	1,00
Orientamento	est-ovest	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	con due poggioli	1,05
Distribuzione	mediocre	0,98
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	39 anni	0,76
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	mediocre	0,85
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,55442532

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
46.000,00	: 61,00	: 0,55442532	1.360,14 €/mq

Immobile 2

Comune di Altavilla Vicentina (VI), Foglio 1, Mappale 228 Sub 4-12 (rif. int. n. 17). Trattasi appartamento posto nella palazzina a fianco a quella in cui si trovano le unità in esame. Indirizzo: Via Lago di Carezza n. 11, Altavilla Vicentina (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1979-81. Abitabilità: 1981.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	73,00	73,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	20,00	12,00
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	26,00	6,50
Sup. al 5%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 91,50			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano con ascensore	primo	0,90
Orientamento	est-ovest	0,95
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	con due poggioli	1,05
Distribuzione	mediocre	0,98
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	40 anni	0,75
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,66586735

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
81.000,00	: 92,00	: 0,66586735	1.322,24 €/mq

Immobile 3

Comune di Altavilla Vicentina (VI), Foglio 1, Mappale 233 Sub 11-44 (rif. int. n. 18). Trattasi appartamento posto nella palazzina a fianco a quella in cui si trovano le unità in esame. Indirizzo: Via Lago di Carezza n. 11, Altavilla Vicentina (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1979-82. Abitabilità: 1982.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	44,00	44,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	11,00	6,60
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	12,00	3,00

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 53,60			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano con ascensore	primo	0,90
Orientamento	est-ovest	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	< 70 mq	1,20
Balconi	con due poggiosi	1,05
Distribuzione	mediocre	0,98
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	40 anni	0,75
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe D	0,96
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,71467005

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
53.000,00	: 54,00	: 0,71467005	1.373,34 €/mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	1.360,14 €/mq	
• Immobile n. 2	1.322,24 €/mq	
• Immobile n. 3	1.373,34 €/mq	
•		1.351,91 €/mq

Immobile Pignorato

Comune di Altavilla Vicentina (VI), Foglio 1, Mappale 234 Sub 10-31-32 (rif. int. n. 8). Appartamento tricamera a Piano Terzo con garage doppio a Piano Interrato. Indirizzo: Via Lago di Carezza n. 11 int. 29, Altavilla Vicentina (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1979-80. Abitabilità: 1981.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione / Appartamento	105,00	105,00
Sup. al 60%	Garage	43,00	25,80
Sup. al 50%	Soffitte e scantinati		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	34,00	8,50

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 139,30			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano con ascensore	terzo	1,00
Orientamento	est-ovest	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	> 100 mq con due bagni	1,05
Balconi	con due poggiali	1,05
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	41 anni	0,75
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	mediocre	0,85
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,564094

Valore di compravendita corretto dell'immobile in esame	1.351,91 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,564094
Superficie commerciale del bene in esame	139 mq

Valore di mercato dell'immobile **106.002,00 €**

6.4 Valore di mercato attribuito.

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento per il Comune di Altavilla Vicentina, per la zona in esame, compreso tra 1.200,00 e 1.450,00 €/mq (media 1.325,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo ottimo; considerato che i beni in esame possono considerarsi in stato conservativo normale, si ritiene corretto rapportarsi con il valore medio di 1.325,00 €/mq.
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza riporta un valore di riferimento per il Comune di Altavilla Vicentina, unica zona, compreso tra 1.275,00 e 1.675,00 €/mq (media 1.475,00 €/mq); considerato che i dati sono riferiti all'intero territorio comunale e che i beni in esame ricadono in zona periferica rispetto al centro del paese, si ritiene corretto confrontarsi con il valore medio tra il minimo e la media dei valori indicati $(1.475,00 + 1.275,00 / 2) = \underline{1.375,00 \text{ €/mq}}$.

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

I beni in esame sono stati acquistati dagli attuali proprietari eseguiti in data 27/03/2022 al prezzo di 135.000,00 € (secondo quanto indicato nell'atto di provenienza).

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: buona.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.casa.it o www.immobiliare.it), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

Astalegale per il Altavilla Vicentina per immobili con destinazioni non abitative riporta una media di 3,0 aste con un rapporto prezzo valore del 70%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza per il Comune di Altavilla Vicentina riporta media di 3,2 aste con rapporto prezzo/valore del 42%.

07. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitori.

--- e ---.

7.2 Locazione. NO

7.3 Comodato. NO

7.3 Assegnazione al coniuge. NO

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro. NO

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni



8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

- --- nato in ---il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari della quota di --- ciascuno in regime di --- dei beni in forza di Atto di compravendita Rep. 107999/108009 e Racc. 32703 del Notaio Paolo Dianese in data 22/03/2007, registrato a Vicenza in data 12/04/2007 al n. 1710/T Serie Pubblici/T e trascritto a Vicenza in data 13/04/2007 ai nn. 10294/10295 R.G. e 6202/6203 R.P. da potere di ---, --- e ---.

9.2 Regime patrimoniale.

Gli esecutati, --- e ---, sono fra loro --- con --- nella ex --- e che ---. Nell'atto di provenienza gli stessi si sono dichiarati come --- in regime di --- dei beni.

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

- Dal 27/09/1996 al 22/03/2007: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di ---, --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria della quota di --- in forza di Successione legittima in morte di --- nata a --- il --- e deceduta --- il ---, Cod. Fisc. registrata a Vicenza in data 17/03/1997 al n. 65 Vol. 1075 e trascritta a Vicenza in data 27/03/1999 ai nn. 7303 R.G. e 5209 R.P.
- Dal 10/07/1991 al 27/09/1996: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari della quota di --- ciascuno in forza di Atto di compravendita Rep. 118604 del Notaio Giovanni Barone in data 10/07/1991, registrato a Vicenza il 22/07/1991 al n. 2033 Atti pubblici e trascritto a Vicenza in data 17/07/1991 ai nn. 11414 R.G. e 7766 R.P. da potere di --- quanto al Mappale 234 Sub 10 e 31 e da potere di --- quanto al Mappale 23 Sub 32

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Nulla.

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data 16/04/2007 ai nn. 10445 R.G. e 2640 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Rep. 108010 e Racc. 32704 del Notaio Paolo Dianese in data 22/03/2007, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in ---il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- ciascuno in regime di --- legale dei beni dei beni oggetto di esecuzione; capitale 150.000,00 €, ipoteca 300.000,00 €.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data 22/02/2019 ai nn. 4138 R.G. e 2700 R.P. derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 8360/2018 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 24/12/20182021, a favore di --- con sede ad ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- ciascuno in regime di --- legale dei beni dei beni oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data 14/12/2021 ai nn. 28920 R.G. e 20546 R.P. derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 4834 dell'Ufficiale Giudiziario UNEP del Tribunale di Vicenza in

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

data 10/11/2021, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- ciascuno in regime di --- legale dei beni dei beni oggetto di esecuzione.

10. LOTTI e VALORE

10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire un appartamento tricamere con relativo garage doppio di pertinenza, si ritiene opportuno formare un unico lotto.

10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero (1/1) della piena proprietà di un appartamento tricamere a Piano Terzo con doppio garage a Piano Interrato, il tutto sito in Via Lago di Carezza n. 11 int. 29 ad Altavilla Vicentina (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Altavilla Vicentina (VI):

- Foglio 1, Mappale 234, Sub 10, Cat. A/3, Classe 4, Cons. 6 vani, Rendita 433,82 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di --- in regime di --- dei beni con --- e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di --- in regime di --- dei beni con ---;
- Foglio 1, Mappale 234, Sub 31, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 31 mq, Rendita 48,03 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di --- in regime di --- dei beni con --- e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di --- in regime di --- dei beni con ---;
- Foglio 1, Mappale 234, Sub 32, Cat. C/6, Classe 2, Cons. 18 mq, Rendita 27,89 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario di --- in regime di --- dei beni con --- e --- nata in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria di --- in regime di --- dei beni con ---.

Valore a corpo dell'intero:

106.002,00 €

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

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:

15.900,30 €

Aggiornamento posizione catastale

1.500,00 €

Sanatoria edilizia

3.000,00 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 85.601,70 € arrotondabile a:

86.000,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ

11.1 Giudizio.

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, li 16/06/2022

Il perito stimatore

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

arch. Federico De Boni

12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetrie catastali;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Certificati anagrafici + documentazione gestione condominio;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Estratto progetto approvato e principali difformità;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito arch. Federico De Boni

