



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 174/2021

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Luca Prendini**

Creditore procedente: **Ambra SPV S.r.l. con procuratrice speciale Sistemìa S.p.A.**

Debitori: _____

Custode: **IVG Vicenza**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina

Viale Milano n. 37 int. 6 – Vicenza (VI)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Padova al n° 1780

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n° 2479

con studio a Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini n. 79 – tel. 0424.524593 fax 0424.231631

email: emanuela@giupi.it - pec: emanuela.sbrissa@archiworldpec.it



1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura **E.I. n. 174/2021 R.G.**

Giudice dr. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 03.05.2022

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (cfr pag. 3): quota 1/1 proprietà**Tipologia bene** (cfr pag. 4): appartamento con cantina**Ubicazione** (cfr pag. 4): Comune di Vicenza, Viale Milano n. 37 int. 6**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 12): Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, foglio 46

P.lla 963 sub 61 graffata con p.lla 966 sub 9 – cat. A/4, cl. 7, cons. 5,5 vani, sup. Cat. 87 mq – rend.

€ 326,66 – Viale Milano n. 37 p. S1-1

Stato (cfr pag. 11): scarso**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 35): nessuna difformità**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.25): €. 105.000,00**Date/Valori comparabili reperiti** (cfr pag. 25): 2021 (€. 100.000,00), 2020 (€. 130.000,00), 2022 (€. 55.000,00)**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.34): €. **89.000,00****Vendibilità/appetibilità** (pag.35): Discreta**Iniziative di vendita** (cfr pag. 35): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà**Occupazione** (cfr pag. 15): Occupato**Titolo di occupazione** (cfr pag.15): Senza titolo**Classe Energetica: G** – 231,30 kWh/mq anno**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 35): dall'atto di Divisione del 20.11.1995 risulta che all'u.i.u. pignorata identificata nella p.lla 963 sub 61 (graffata con p.lla 966 sub 9) spettano 5,2815/1000 del Condominio Torre di Sirio mentre alla p.lla 966 sub 9 (graffata con p.lla 963 sub 61) spetta la quota di 4,615/1000 del Condomino Torre di Venere.

Nell'Atto di Compravendita del 2005 con i quali gli esecutati vengono in possesso dei beni pignorati si riporta la quota proporzionale di 9,8965/1000 dell'area e delle parti comuni come per legge senza distinzione tra i due Condomini.

In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di una caldaia nel locale cucina, risulta però dai dati degli amministratori condominiali che l'impianto di riscaldamento e distribuzione acqua è comune e ricade nell'impianto del condominio Torre di Venere.



Si ritiene opportuno far verificare l'impianto rilevato da un tecnico specializzato.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 29.06.2021

Data udienza: 03.05.2022

Operazioni svolte dall'C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Vicenza;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 04.10.2021 – accesso con Custode Giudiziario. Effettuato cambio serratura. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
7. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Vicenza;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Diritto

___ - proprietà per ½

ietà per ½

propr



3.2 Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento sito al piano primo con cantina al piano interrato suddiviso in parte nel Condominio Torre di Venere e parte nel Condominio Torre di Sirio siti a Vicenza (VI) in Viale Milano n. P. Ceccato n. 37 int. 6, in zona centrale, ad Ovest del centro cittadino.

L'abitazione ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 85 e si sviluppa su di un unico piano

Al piano interrato dispone di una cantina/ripostiglio.

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'u.i.u. è scarso.

Le finiture, di bassa qualità, risalgono all'epoca della costruzione.

Si riporta nel seguito ortofoto.





1. Entrata civico 37



2. Vista generale condomino Torre di Venere

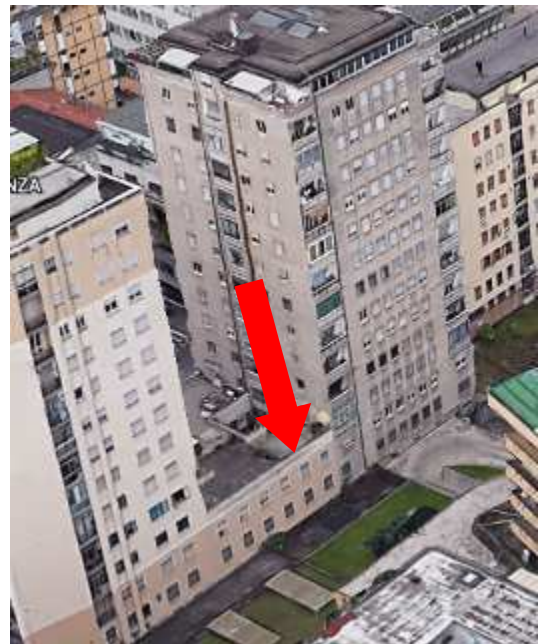


Figura 1. Foto esterne

3.3 Descrizione generale

Trattasi di u.i.u. posta su edificio residenziale/direzionale/commerciale denominato Condominio Torre di Venere, sito a Vicenza in Viale Milano 37, a breve distanza dal centro cittadino. Come riscontrato da verifiche fatte l'u.i.u. si sviluppa parte sul Condominio



denominato Torre di Venere, dal quale si accede, e parte su Condomino denominato Torre di Sirio.

La zona risulta a destinazione residenziale/commerciale e direzionale ed è dotata nelle immediate vicinanze, di numerosi servizi, quali la linea di trasporto pubblico con autobus, stazione ferroviaria, negozi, banche, scuole, ufficio postale, etc.

La costruzione dell'u.i.u. risale alla fine degli anni '50 (la planimetria catastale è stata depositata in data 30.12.1959).

L'u.i.u. residenziale si trova al piano 1°, servito da ascensore, e si sviluppa su un solo piano così composto:

- Ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere, ripostiglio e un bagno.

L'u.i.u. un affaccio libero (nord-ovest), uno parzialmente libero (sud-est) e gli altri in aderenza con altre u.i.u..

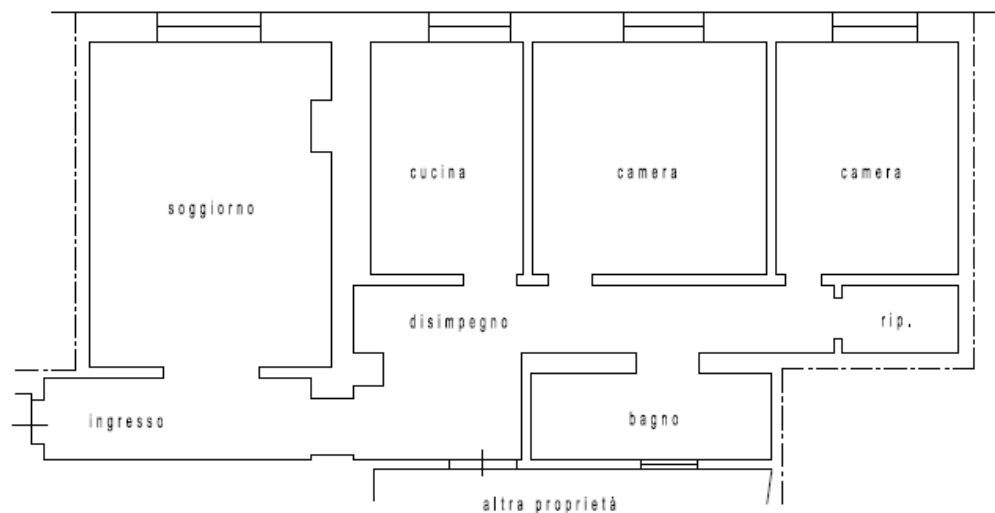
Al piano interrato, raggiungibile da scala comune condominiale, dispone di una cantina.

L'accesso pedonale condominiale è posto su Viale Milano 37.

Le caratteristiche dimensionali sono le seguenti:

- superficie abitazione mq 86 circa
- altezza interna 3,00 ml

Di seguito si riporta la planimetria dello stato di fatto dell'abitazione.



PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO

Non in scala

Figura 2. Schema planimetrico u.i.u. pignorata



Dal punto di vista costruttivo l'abitazione presenta le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura e c.a.;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- pavimentazione tipo "palladiana" nella zona giorno e notte;
- pavimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- bagno completo di sanitari e vasca;
- finestre e porta-finestre in legno con vetro semplice;
- tapparelle in Pvc;
- porta accesso in legno con blindatura semplice;
- porte interne in legno del tipo tamburato;
- impianto di riscaldamento con caldaia condominiale con termosifoni.

NB: in sede di sopralluogo è stata rilevata una caldaia di recente installazione in cucina. L'impianto però è comune e l'amministratore del condominio Torre di Venere (a cui è collegato l'impianto di riscaldamento) riferisce che non è stata autorizzata nessuna installazione di caldaia autonoma. Si ritiene pertanto necessario un controllo da parte di un tecnico specializzato;

- impianto di distribuzione acqua condominiale;
- boiler per acqua calda (da verificare funzionamento);
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- citofono.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato perché, da quanto si è potuto rilevare in loco, non è possibile garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



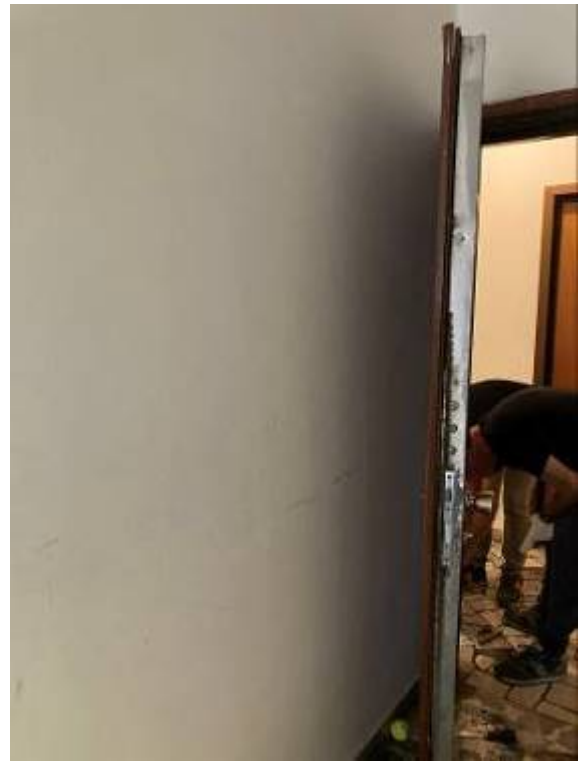


Foto interni: ingresso condominiale, ingresso u.i.u. e soggiorno/camera





Foto interni: corridoio-disimpegno, cucina e bagno





Foto interni: bagno, 2° camera





camera



cantina

Foto interni: camera e cantona p. interrato

Figura 3. Foto interne

Per maggiori dettagli fotografici si rimanda all'allegato fotografico.



3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 15.02.2022 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica G pari a 231,30 kWh/mq anno.

3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale degli immobili, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.



	sup. m ²	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	85,00	1,00	85,00
balconi\terrazzi	0,00	0,00	-
porticato\loggia\veranda	0,00	0,00	-
cantina	4,00	0,30	1,20
soffitta\legnaia\deposito	0,00	0,00	-
superficie totale alloggio		mq	86,20
area scoperta	0,00	0,00	-
autorimessa	0,00	0,00	-
totale complessivo		mq	86,20

.....
Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.

4. DESCRIZIONE CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, fg. 46

p.lla 963 sub 61 graffato con p.lla 966 sub 9 - cat. A/4, cl. 7, vani 5,5, sup. cat. 87 mq, r. €
 326,66 – Viale Milano n. 37 p. S1-1

- Proprietà per ½

_____ proprietà
 per ½

4.2 Confini

p.lla 963 sub 61 graffato con p.lla 966 sub 9

N.E.S.O.: muro perimetrale, altra u.i.u., lastrico solare altra u.i.u., vano scala comune, altra u.i.u.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.



4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Vicenza
C.T. fg. 46 p.lla 963-966

Figura 4. Estratto mappa catastale.



4.5 Planimetrie catastali

Data presentazione: 30/12/1959 - Data: 28/07/2021 - n. T217291 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z

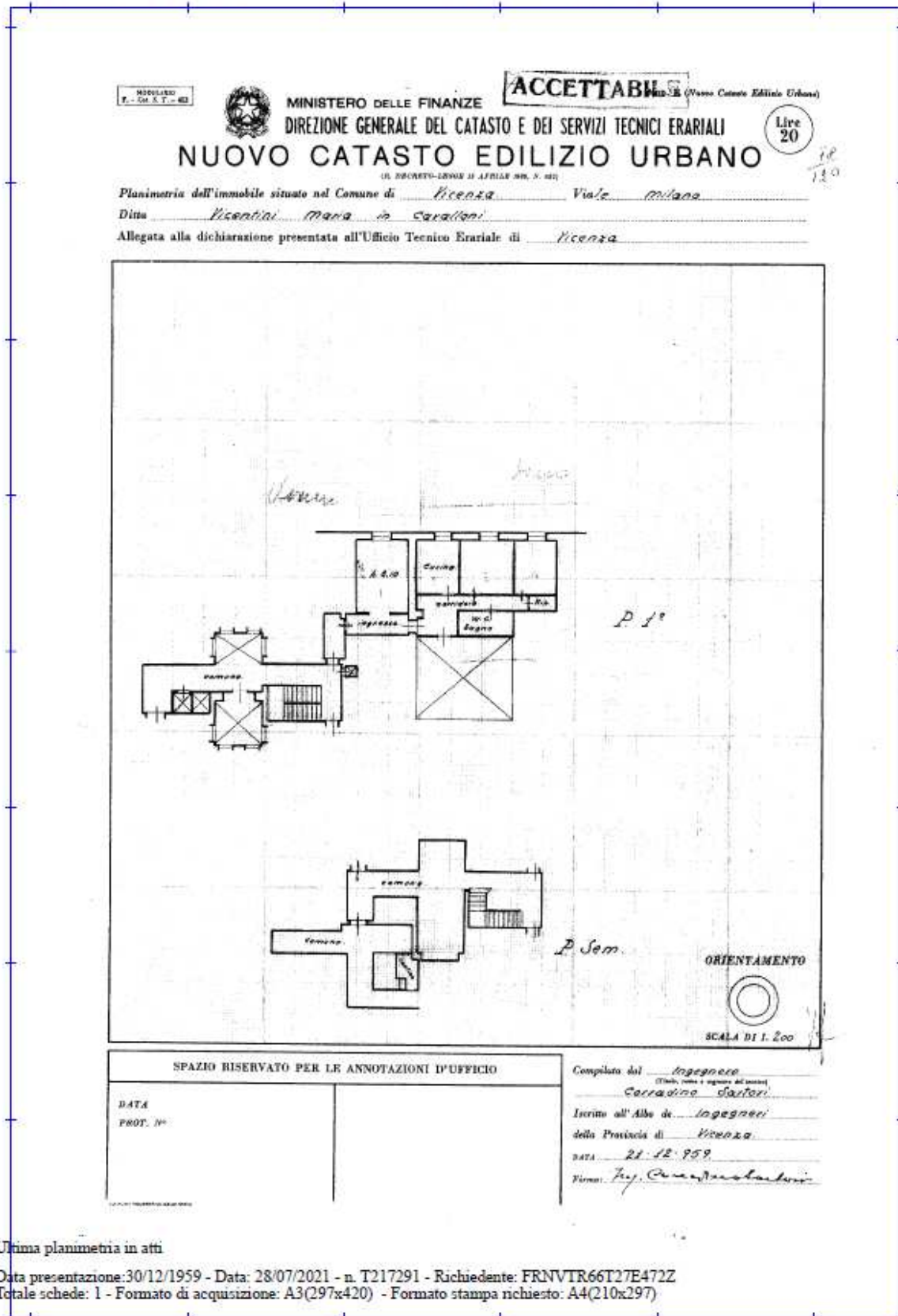


Figura 5. Estratti planimetria catastali

5. STATO DI POSSESSO

Immobilie occupate da: L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava libero da persone ma arredato. Successivamente all'accesso è stato comunicato che l'u.i.u. è occupata da una famiglia che si trovava momentaneamente all'estero.

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

Senza titolo – a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati.

Verifica congruità canone di locazione.

Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, 3° comma C.C.

Nessun contratto da verificare

6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: Atto del Notaio A. Pelagatti del 12.02.1959 rep. 14.088 costituzione diritto di servitù di passaggio a favore della p.lla 221/p sub 7 (ora p.lla 963 sub 61 graffata con p.lla 966 sub 9) con precisazione che il terrazzino compreso fra le p.lle 221/p sub 7, sub 8 e sub 18 resta in uso esclusivo ai proprietari delle medesime particelle.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONI

1. Nota di Iscrizione R.G. 18403 e R.P. 3824 del 12.08.2010



Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Boschetti Giuseppe rep. 200521/37066 del 30.07.2010 a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc, Coop. a r.l. e contro:

_____ - Proprietà
per ½

Proprietà per ½

Comune di Vicenza - Catasto Fabbricati – foglio 46

p.lla 963 sub 61 graffato con p.lla 966 sub 9 - nat. A/4 vani 5,5 – Viale Milano n. 37 p. S1-1

7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 12.02.2021

1. Nota di Trascrizione R.G. 12908 e R.P. 9324 del 07.06.2021

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili del Tribunale di Vicenza del 26.03.2021 rep. 1366 a favore di Ambra SPV S.r.l. e contro:

_____ - Proprietà
per ½

Proprietà per ½

Comune di Vicenza - Catasto Fabbricati – foglio 46

p.lla 963 sub 61 graffato con p.lla 966 sub 9 - nat. A/4 vani 5,5 – Viale Milano n. 37

7.1 Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno

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

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo 6.2.

7.3 Oneri condominiali²

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: da documentazione inviata dagli amministratori condominiali all'u.i.u. pignorata p.lla 963 sub 61 (graffata con p.lla 966 sub 9) spetta la quota di 5,40/1000 del condominio denominato "Torre di Sirio" C.F. 80021070240 e alla p.lla 966 sub 9



(graffata con p.lla 963 sub 61) spetta la quota di 4,580/1000 del condominio denominato “Torre di Venere” C.F. 80025710247.

Nb: nell'atto di compravendita del 1959 del Notaio Pelagatti rep. 14.310 le quote millesimali spettanti all'u.i.u. pignorata risultano diverse, ossia quota di 4,615/1000 del Condominio Torre di Venere e quota di 5,2815/1000 del Condominio Torre di Sirio. Nell'atto di acquisto da parte degli esecutati viene riportata invece, senza distinzioni tra Condomini, la quota di comproprietà pari a 9,8965/1000 dell'area e delle parti comuni come per legge

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: Servitù di passaggio a favore del mapp. 221/p sub 7 (ora p.lla 963 sub 61 graffata con p.lla 966 sub 9) precisando che il terrazzino compreso fra i mapp. 221/p sub 7, sub 8 e sub 18 resta in uso ai proprietari dei medesimi mappali. Atto Notaio Pelagatti rep. 14.088 del 12.02.1959.

Impianti condominiali ad uso comune: impianto distribuzione acqua (no acqua calda) e riscaldamento condominiale su Condominio Torre di Venere, ascensore.

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: Torre di Sirio € 140,00 circa – Torre di Venere € 1.200,00 circa

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: € 288,58 Torre di Sirio (esercizio 2019/2020 e 2020/2021)

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: Nessuno

7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.

7.5 Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

8.1 Atto di provenienza

Trascrizione a favore R.G.8020 R.P. 5100 del 01.04.2005

Atto tra vivi – Compravendita del Notaio G. Di Marco del 23.03.2005 rep. 31.683/6653 contro _____ e a favore di _____

quota di 1/2 proprietà ciascuno

Comune di Vicenza - Catasto Fabbricati – sez. G foglio 4



p.lla 963 sub 61- nat. A/4 vani 5,5 – Viale Milano n. 37 p. ST1

p.lla 966 sub 9 - nat. A/4 vani 5,5 – Viale Milano n. 37 p. ST1

8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 23.03.2005 ad oggi – proprietà esegutati

- _____ – piena proprietà:

- in forza di atto di divisione del 20.11.1995 a firma del Notaio Schizzi Gabriella, rep. 77106/2963 trascritto in data 24.11.1995 ai nn. 16106/11277.

- _____ – proprietà per 1/4, _____ – proprietà per 1/4,
_____ --_ – proprietà per 1/4, _____ – proprietà per 1/4:

- in forza di Successione in morte di _____ del 13.06.1995 rep. 72/1043 trascritta a Vicenza il 21.10.1999 ai nn 24164/16762.

8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, fg. 46

p.lla 963 sub 61 graffata con p.lla 966 sub 9 - cat. A/4, cl. 7, vani 5,5, sup. cat. 87 mq, r. € 326,66 – Viale Milano n. 37 p. S1-1

_____ -
Proprietà per 1/2

_____ - Proprietà
per 1/2



Variazioni storiche

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2021

Data: 02/11/2021 - Ora: 16.17.49 Segue

Visura n.: T293010 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VICENZA (Codice: L840)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA Foglio: 46 Particella: 963 Sub.: 61

INTESTATI

1	(1) Proprietà per 1/2
2	(1) Proprietà per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	963	61			A/4	7	5,5 vani	Totale: 87 m² Totale escluse aree scoperte***: 87 m²	Euro 326,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIALE MILANO n. 37 piano: S1-1;								

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L840 - Sezione - Foglio 46 - Particella 963

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	963	61			A/4	7	5,5 vani		Euro 326,66	Variazione del 04/07/2007 protocollo n. VI0291628 in atti dal 04/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 25147.1/2007)
Indirizzo				VIALE MILANO n. 37 piano: S1-1;								

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2021

Data: 02/11/2021 - Ora: 16.17.49 Segue

Visura n.: T293010 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 04/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2
2			(1) Proprietà per 1/2

DATI DERIVANTI DA del 04/07/2007 protocollo n. VI0291628 in atti dal 04/07/2007 Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 25147.1/2007)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	G	4	963	61			A/4	7	5,5 vani		Euro 326,66 L. 632.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo				VIALE MILANO n. 37 piano: ST-1;								
Notifica				Partita		6016		Mod.58				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	G	4	963	61			A/4	7	5,5 vani		L. 1.364	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo				VIALE MILANO n. 37 piano: ST-1;								
Notifica				Partita		6016		Mod.58				

Situazione degli intestati dal 23/03/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 04/07/2007
2			(1) Proprietà per 1/2 fino al 04/07/2007

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/03/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/04/2005 Repertorio n.: 31683 Rogante: DI MARCO GIANFRANCO Sede: VALDAGNO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 5100.1/2005)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2021

Data: 02/11/2021 - Ora: 16.17.49 Fine

Visura n.: T293010 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 20/11/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/4 fino al 23/03/2005
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/11/1995 protocollo n. 153541 Voltura in atti dal 07/05/2001 Repertorio n.: 77106 Rogante: SCHIZZI Sede: VICENZA Registrazione: UR Sede: VICENZA n. 2896 del 22/11/1995 DIVISIONE (n. 4000.3/1996)			

Situazione degli intestati dal 01/01/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/11/1995
2			(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/11/1995
3			(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/11/1995
4			(1) Proprieta' per 1/4 fino al 20/11/1995
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 01/01/1995 protocollo n. 134180 Voltura in atti dal 19/04/2001 Repertorio n.: /5065 Rogante: NOT. SCHIZZI G. Sede: VICENZA Registrazione: UR Sede: VICENZA Volume: 1043 n. 72 del 13/06/1995 SUCC. TEST. (n. 11695.1/1995)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 01/01/1995
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Variazioni storiche Catasto Terreni

La p.lla 963 sulla quale sorge parte dell'immobile oggetto di stima risulta essere ente urbano a far data l'impianto meccanografico del 31.12.1975.

La p.lla 966 sulla quale sorge parte dell'immobile oggetto di stima risulta essere ente urbano a far data l'impianto meccanografico del 31.12.1975.

Di seguito visure catastali



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2021

Data: 02/11/2021 - Ora: 16.25.10 Fine

Visura n.: T297936 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VICENZA (Codice: L840)
	Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	Foglio: 46 Particella: 963

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
1	46	963			ENTE URBANO	ha are ca 07 70		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 31/12/1975
Notifica						Partita	1		

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune L840 - Sezione - SezUrb - Foglio 46 - Particella 963

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 02/11/2021

Data: 02/11/2021 - Ora: 16.26.11 Fine

Visura n.: T298626 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VICENZA (Codice: L840)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 46 Particella: 966

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
1	46	966		-	ENTE URBANO	ha are ca 04 50		Dominicale	Agrario	
Impianto meccanografico del 31/12/1975										
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L840 - Sezione - SezUrb - Foglio 46 - Particella 966

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto foglio 46 p.lla 966 è classificata dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione, ZTO A Centro storico A1; le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020; sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.



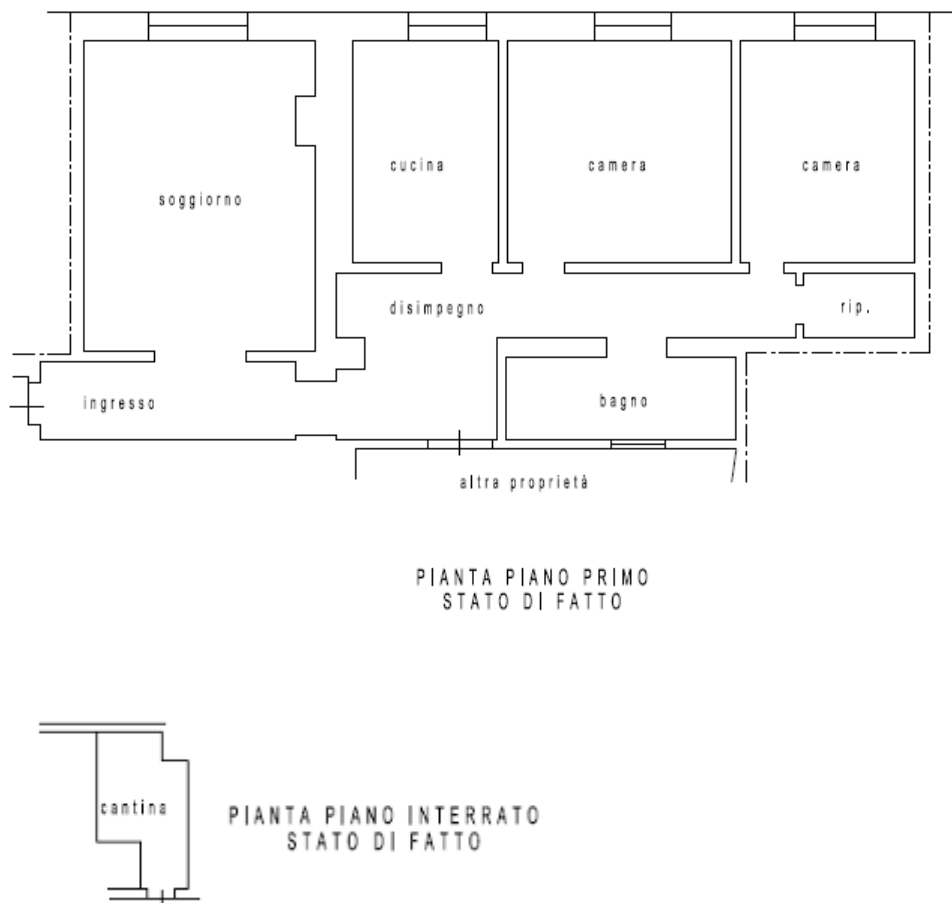
9.2 Titoli abilitativi edilizi

Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Vicenza non sono state reperite pratiche edilizie nell'archivio riguardanti l'immobile in oggetto. L'immobile risulta edificato ante 1° settembre 1967 (la planimetria catastale è stata presentata in data 30.12.1959).

Da quanto dichiarato nell'atto di Compravendita datato 28.04.1959 è stato rilasciato certificato di agibilità in data 17.02.1958 n. 1237/P.G. e n. 309/n.p. e il certificato di agibilità del 21.01.1958 n. 111/P.G. e n. 35/n.p.. Le copie di questi certificati non sono state reperite in sede di accesso atti c/o Ufficio Edilizia del Comune di Vicenza, sono però allegate agli atti di vendita datati 1958/1959 del Notaio A. Pelagatti.

9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

Non avendo reperito tavole progettuali, si è rilevato lo stato di fatto dell'immobile di cui si riporta planimetria di seguito.

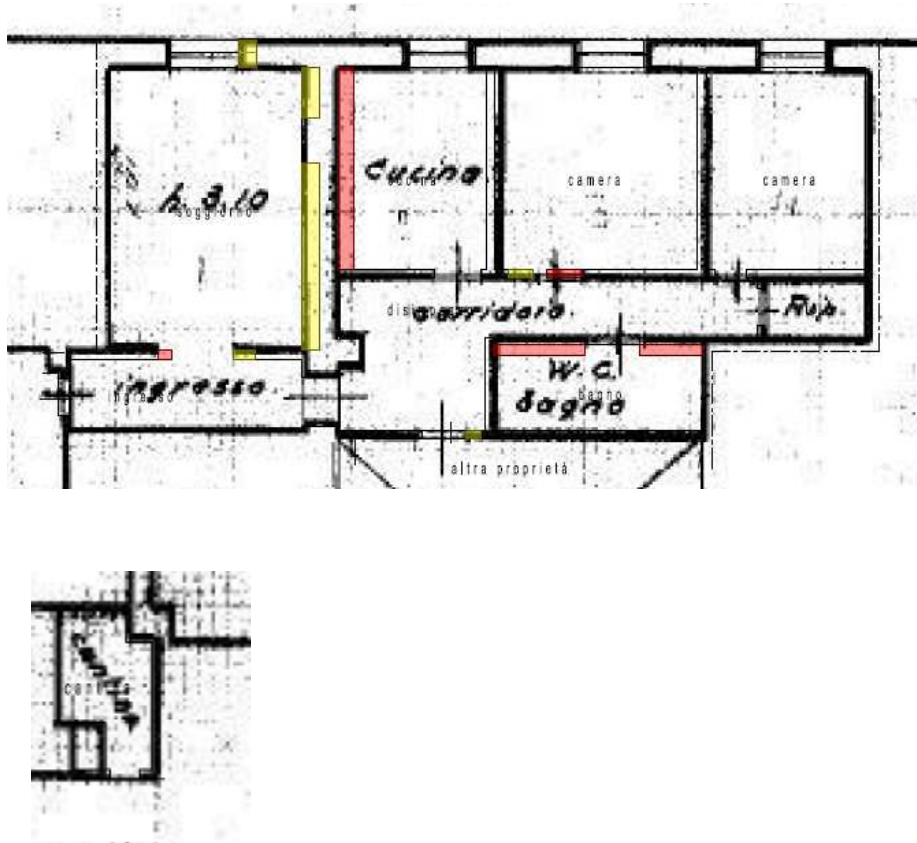


Non in scala

Figura 6. Schema planimetrico stato rilevato

9.4 Difformità catastali

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata.
Si allega planimetria comparativa.



ROSSO=COSTRUZIONE
GIALLO=DEMOLIZIONE

Non in scala

Figura 7. Comparazione planimetrie catastali-stato rilevato

9.5 Regularizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi

Non è necessaria nessuna regularizzazione dal punto di vista urbanistico.

9.6 Regularizzazione catastale e relativi costi

Le difformità non variano la consistenza dell'u.i.u. residenziale per cui non è necessaria la presentazione di una pratica di regularizzazione catastale.



10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 Metodo di valutazione

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:



- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

10.2 Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima del bene in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Di seguito si riportano le schede di valutazione




STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"**FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**


Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	cost. ante '67		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Corso Santi Felice e Fortunato 232		
Dati catastali	f. 46 p.lla 111 sub 19-29		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	117,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	5,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	22,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	21/07/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 100.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO D. PULEJO REP. 66163		
Foto immobile			




Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	cost. ante '67		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Via A. Mario 9		
Dati catastali	f. 46 p.lla 303 sub 15 e 16		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	91,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	8,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	18,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	28/02/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 130.000,00
Fonte del dato	REP. ATTO NOTAIO G. DI MARCO REP. 70.787		
Foto immobile			



Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	cost. ante '67		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Via Dei Mille 43		
Dati catastali	f. 46 p.lla 321 sub 4 + p.lla 1348		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	100,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	23,00
	superficie cantina	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	14,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	08/03/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 55.000,00
Fonte del dato	ATTO NOTAIO T. DE NEGRI rep. 10.888		
Foto immobile			



Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione/agibilità	costruzione anni '50, agibilità 1958		
Comune	Vicenza		
Indirizzo	Viale Milano 37		
Dati catastali	f. 46 p.lla 963 sub 61 graffata p.lla 966 sub 9		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	85,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina e C.T.	SUC	4,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	14/03/2022
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			



FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale di periferia
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	Condomini
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali grandi/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona centrale - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}	1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,40
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,25
Rapporto mercantile cantina	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,75
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,16
Saggio del livello di piano	i_{LIV}	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNP1}	€/m ² 150
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m ²)	C_{MNP2}	€/m ² 300
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNA1}	€/m ² 50
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m ²)	C_{MNA2}	€/m ² 100
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² standard	C_{SER}	€ 12.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}	20
- vita media bagno (anni)	v_{SER}	30
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€ 1.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m ² 75
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m ² 200
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€ 5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€ 10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€ 12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 100.000,00	€ 130.000,00	€ 55.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	21/07/2021	28/02/2020	08/03/2022	14/03/2022
Superficie principale SUP (m ²)	117,00	91,00	100,00	85,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	5,00	0,00	0,00	0,00
Superficie porticato SUO (m ²)	0,00	8,00	0,00	0,00
Superficie cantina SUC (m ²)	0,00	0,00	0,00	4,00
Superficie soffitta SUS (m ²)	0,00	0,00	23,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m ²)	22,00	18,00	14,00	0,00
Superfici commerciali locali accessori (m ²) totale	18,00	16,70	16,25	1,20
Superf. comm. SCOM (m ²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	135,00	107,70	116,25	86,20
Superficie esterna esclusiva SUE (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello di piano LIV (num)	0	0	0	1
Numero di servizi igienici SER (num)	1	1	1	1
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	1	3	1	2
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	1	2	1	2
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	1	2	1	2
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	21/07/2021	€ 100.000,00	135,00	€ 740,74
Comparabile B	28/02/2020	€ 130.000,00	107,70	€ 1.207,06
Comparabile C	08/03/2022	€ 55.000,00	116,25	€ 473,12

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(DAT) = -PRZ_A \times i_{DAT} / 12$	-€ 125,00
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(DAT) = -PRZ_B \times i_{DAT} / 12$	-€ 162,50
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(DAT) = -PRZ_C \times i_{DAT} / 12$	-€ 68,75
Prezzo medio comparabile A (€/m ²)	$pMED_A = PRZ_A / SCOM_A$	€ 740,74
Prezzo medio comparabile B (€/m ²)	$pMED_B = PRZ_B / SCOM_B$	€ 1.207,06
Prezzo medio comparabile C (€/m ²)	$pMED_C = PRZ_C / SCOM_C$	€ 473,12
Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²)	$p(SUP) = \min(pMED_A; PMED_B; PMED_C)$	€ 473,12
Prezzo marginale sup. balconi	$p(SUB) = p(SUP) \times r_{SUB}$	€ 141,94
Prezzo marginale sup. porticato	$p(SUO) = p(SUP) \times r_{SUO}$	€ 189,25
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(SUS) = p(SUP) \times r_{SUS}$	€ 118,28
Prezzo marginale sup. cantina	$p(SUC) = p(SUP) \times r_{SUC}$	€ 141,94
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(SUA) = p(SUP) \times r_{SUA}$	€ 354,84
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(SUE) = p(SUP) \times r_{SUE}$	€ 75,70
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(SUE) = PRZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(SUE) = PRZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(SUE) = PRZ_C \times r_{SUE} / SUE_C$	€ -
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(LIV) = PRZ_A \times i_{LIV}$	€ 1.500,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(LIV) = PRZ_B \times i_{LIV}$	€ 1.950,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(LIV) = PRZ_C \times i_{LIV}$	€ 825,00
Prezzo marginale bagno	$p(SER) = C_{SER} \times (1 - t_{SER} / v_{SER})$	€ 4.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(PAS) = P_{PAS}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(PAC) = P_{PAC}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(BOX) = P_{BOX}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(MNP1) = C_{MNP1}$	€/m ² 150,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(MNP2) = C_{MNP2}$	€/m ² 300,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(MNA1) = C_{MNA1}$	€/m ² 50,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(MNA2) = C_{MNA2}$	€/m ² 100,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(MNI1) = C_{MNI1}$	€/m ² 75,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(MNI2) = C_{MNI2}$	€/m ² 200,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(CON) = C_{CON}$	€ 1.500,00



FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 100.000,00		€ 130.000,00		€ 55.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	7,87	-€ 983,33	24,83	-€ 4.035,42	0,20	-€ 13,75
Superficie principale SUP	-32,00	-€ 15.139,78	-6,00	-€ 2.838,71	-15,00	-€ 7.096,77
Superficie balconi SUB	-5,00	-€ 709,68	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	-8,00	-€ 1.513,98	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	-23,00	-€ 2.720,43
Superficie cantina SUC	4,00	€ 567,74	4,00	€ 567,74	4,00	€ 567,74
Superficie autorimessa SUA	-22,00	-€ 7.806,45	-18,00	-€ 6.387,10	-14,00	-€ 4.967,74
Superficie area esterna SUE	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Livello di piano LIV	1	€ 1.500,00	1	€ 1.950,00	1	€ 825,00
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	1	€ 17.550,00	-1	-€ 13.650,00	1	€ 15.000,00
Stato di manutenz. vani access. MNA	1	€ 900,00	0	€ -	1	€ 812,50
Stato di manutenz. impianti MNI	1	€ 10.125,00	0	€ -	1	€ 8.718,75
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Prezzo corretto		€ 106.003,49		€ 104.092,54		€ 66.125,30

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	60,3%	maggiore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	1,8%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject	
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$	
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum Pi / n$ € 105.048,02
Dove Pi sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)	
Valore di stima del subject arrotondato	€ 105.000,00

Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Abitazione	85,00	1,00	85,00	€ 1.218,10	€ 103.500,00
Balconi/terrazzi	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Porticato/logge	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Cantina	4,00	0,30	1,20	€ 1.218,10	€ 1.500,00
Soffitta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale alloggio			86,20		€ 105.000,00
Area scoperta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Autorimessa	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale complessivo			86,20	Totale Valore	€ 105.000,00

Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (Open Market Value): € 105.000,00

Superficie Lorda Commerciale: 86,20 mq

Valore unitario €/m² (arrotondato): € 1.218,00

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima³

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta

costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della



garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra, le problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

10.4 Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato	€ 105.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
oneri di regolarizzazione catastale	€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	-€ 288,58
Altre aggiunte/detraioni	€ -
Totale Valore	€ 104.711,42
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 15.706,71
Totale Valore a base d'asta	€ 89.004,71
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 89.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 89.000,00

Superficie Lorda Commerciale S.L.C.:86,20 mq

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto (arrotondato): €/m² 1.032,00

10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Compravendita del 23.03.2005 gli immobili oggetto di stima sono stati acquistati per € 38.000,00.

10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, e depurati degli immobili non aggiudicati o non pertinenti, si deduce quanto segue: con riferimento alle aggiudicazioni di immobili simili a quello stimato, si sono riscontrate



negli anni dal 2015 al 2021 n. 49 vendite all'asta con dati esaustivi e relative a Procedure degli anni dal 2009 al 2019, aggiudicate mediamente al 3° o 4° esperimento d'asta, ad un prezzo medio di aggiudicazione di € 575,10/mq (a fronte di un valore medio di perizia € 1.052,70/mq).

Si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'

11.1 Giudizio di comoda divisibilità

Immobili non sono comodamente divisibili.

11.2 Lotti

Lotto Unico.

11.3 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una discreta possibilità di vendita.

11.4 Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale. In loco affissione cartello esterno immobile.

12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

12.1 Residenza esecutati

L'esecutato sig. _____ risulta residente dal 08.08.2016 a Manchester (GB);
l'esecutata sig.ra _____ risulta residente a Vicenza, Viale Milano n. 37 i. 6
fino al 03.09.2015.

12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento

Dall'atto di provenienza gli esecutati risultano coniugati nel regime patrimoniale dello stato di provenienza. L'atto non risulta trascritto in Italia.

13. OSSERVAZIONI FINALI

In sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di una caldaia nel locale cucina, risulta però che l'impianto di riscaldamento e distribuzione acqua è condominiale.

Si ritiene opportuno far verificare l'impianto rilevato da un tecnico specializzato.

Bassano del Grappa, 22.03.2022



L'esperto stimatore

Arch. Emanuela Sbrissa

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, calcolate dal Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Nelle Procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

14. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con lo stato approvato
5. Visure catastali storiche al C.F. e al C.T., planimetrie catastali, estratto mappa Catasto Terreni
6. Atto di acquisto a favore dei soggetti eseguiti
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Provvedimenti edilizi autorizzativi elaborati grafici e Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e Tabelle Astalegale Spa aste aggiudicate



10. Interrogazione Agenzia delle entrate e Documentazione condominiale e
 11. Certificato di residenza storico e di stato civile degli esecutati
 12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti

15. SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	3
3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
3.1 Diritto	3
3.2 Descrizione sintetica.....	4
3.3 Descrizione generale.....	5
3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti	11
3.5 Certificazione energetica	11
3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale	11
4. DESCRIZIONE CATASTALE	12
4.1 Dati catastali attuali	12
4.2 Confini.....	12
4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	12
4.4 Estratto di mappa catastale	13
4.5 Planimetrie catastali.....	14
5. STATO DI POSSESSO	15
6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	15
6.1 Vincoli e oneri giuridici.....	15
6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	15
7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
7.1 Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)	16
7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
7.3 Oneri condominiali.....	16
7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.....	17
7.5 Suolo demaniale	17
8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE.....	17



8.1	Atto di provenienza	17
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio	18
8.3	Storia catastale	18
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	21
9.1	Inquadramento urbanistico intero	21
9.2	Titoli abilitativi edilizi	22
9.3	Difformità edilizio-urbanistiche	22
9.4	Difformità catastali	23
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi	23
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi	23
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	24
10.1	Metodo di valutazione	24
10.2	Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....	25
10.3	Adeguamenti e correzioni della stima	33
10.4	Calcolo del valore a base d'asta	34
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi	34
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	34
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'	35
11.1	Giudizio di comoda divisibilità	35
11.2	Lotti	35
11.3	Giudizio di vendibilità	35
11.4	Forme di pubblicità.....	35
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	35
12.1	Residenza esecutati	35
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento	35
13.	OSSERVAZIONI FINALI	35
14.	ELENCO ALLEGATI.....	36
15.	SOMMARIO	37

