

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 512/2022

Creditore procedente:
AMCO S.P.A.

contro

Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili: APPARTAMENTO al piano primo sprovvisto di autorimessa e posto auto
sito in Via Domeniconi n. 11 a VICENZA



Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli

iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 1227

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1210

C.F. TMPGTN65R02B515T - P.Iva 02788940241

con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7

telefono/fax: 0444966205 - cell.: 3290553174

e-mail: arch.tempestilli@gmail.com

PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA PERIZIA**Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 512/2022****Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti****Udienza ex art. 569 c.p.c.: 29-06-2023****Esperto: Arch. Agostino Tempestilli****Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:****APPARTAMENTO al piano primo sprovvisto di autorimessa e posto auto
situato in via Domeniconi n. 11 a Vicenza****Tipologia bene:** Immobile a destinazione residenziale.**Ubicazione:** sito in via Domeniconi n.11 - Vicenza**Dati Catastali attuali:**

l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati – Comune di VICENZA, come segue:

• Appartamento piano primo e soffitta**Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 45 - m.n. 67 sub 14 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza
4 vani, strada Domeniconi n. 3-5, rendita € 258,23;**All' unità immobiliare di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà sulla scala comune di
accesso ai sensi artt. 1117 del codice civile.***Intestazione catastale dell'immobile:***

----- nato a Galati (Romania) il 06-08-1984,

C.F.: -----, per la quota di 1/1 della piena proprietà.**Metri quadri: mq. 77,35** commerciali.**Stato di manutenzione:** sufficiente**Situazione urbanistico/edilizia:** si rilevano difformità catastali e urbanistico/edilizie che andranno
regolarizzate con apposita pratica edilizia, a carico dell'acquirente, che dovrà eseguire a proprie spese
anche lavori edili di demolizione muro e tamponatura porta. Costi detratti in perizia.**Valore di mercato: € 59.795,80****Valore di vendita forzata proposto: € 43.000,00****Vendibilità/appetibilità:** discreta**Possibili interessati:** nessuno**Iniziativa di vendita:** da decidere**Occupazione:** immobile attualmente occupato dall'esecutato con sua moglie e due figli minorenni.

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 4
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 6
Cap. 3	Identificazione catastale	pag. 12
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 14
Cap. 5	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 15
Cap. 6	Stato di possesso – spese condominiali	pag. 22
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 22
Cap. 8	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 23

ELENCO ALLEGATI:

1. Inquadramento territoriale e posizione immobile nella zona;
2. Inquadramento catastale e sovrapposizione ortofoto/mappa;
3. Mappa catastale con immobile evidenziato;
4. Visura catastale abitazione – Vicenza CF fg 45 mn 67 sub 14;
5. Planimetria catastale abitazione – Vicenza CF fg 45 mn 67 sub 14;
6. Elaborato planimetrico catastale;
7. Pianta appartamento - piano primo e sottotetto;
8. Pianta sottotetto con evidenziata la stanza non oggetto di esecuzione;
9. Concessione edilizia del 23-12-1987;
10. Concessione edilizia del 27-01-1989;
11. Certificato di abitabilità rilasciato il 05-05-1989;
12. Atto di provenienza – compravendita del 29-03-2007;
13. Certificati anagrafici dell'esecutato;
14. Attestato di prestazione energetica;
15. Scheda immobile da valutare – Subject;
16. Scheda immobile comparabile A;
17. Scheda immobile comparabile B;
18. Scheda immobile comparabile C;
- 19.n Documentazione fotografica.

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

Diritto: diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

Immobili: **APPARTAMENTO** al piano primo sprovvisto di autorimessa e posto auto sito in Via Domeniconi n. 11 a VICENZA

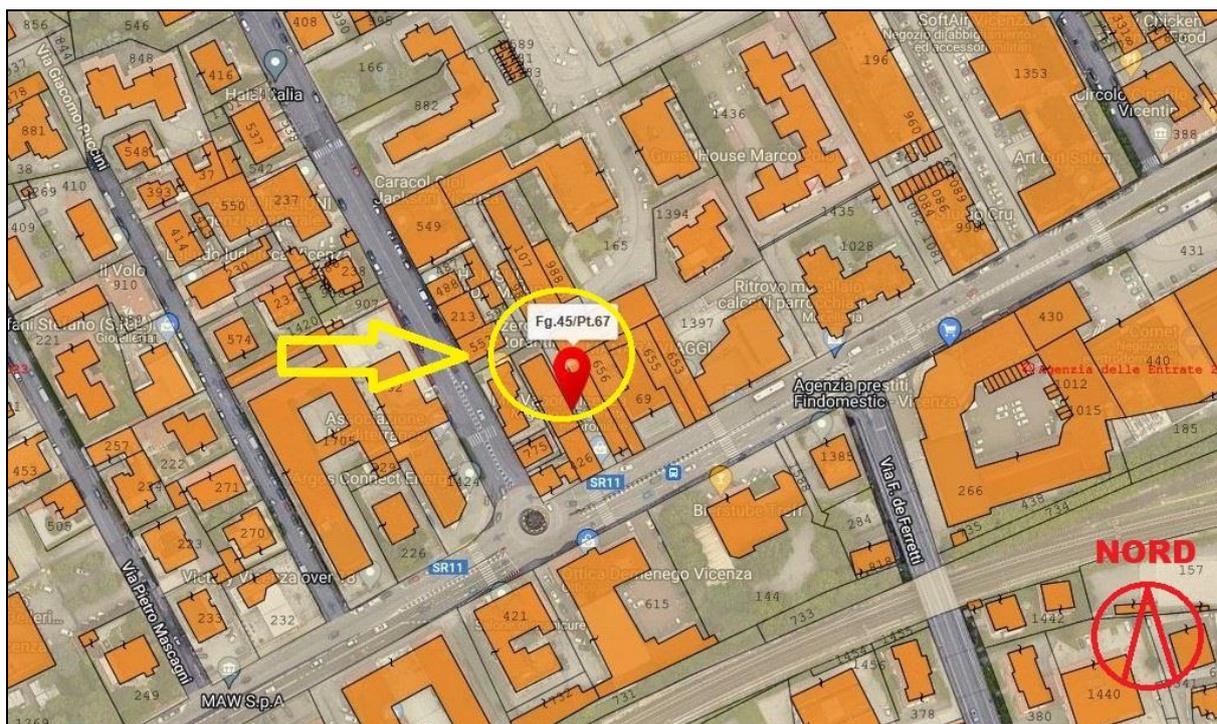
Ubicazione: L'immobile è situato nella zona ovest di Vicenza.
 La zona è caratterizzata da immobili a destinazione mista con tutti i servizi principali ubicati nelle vicinanze.



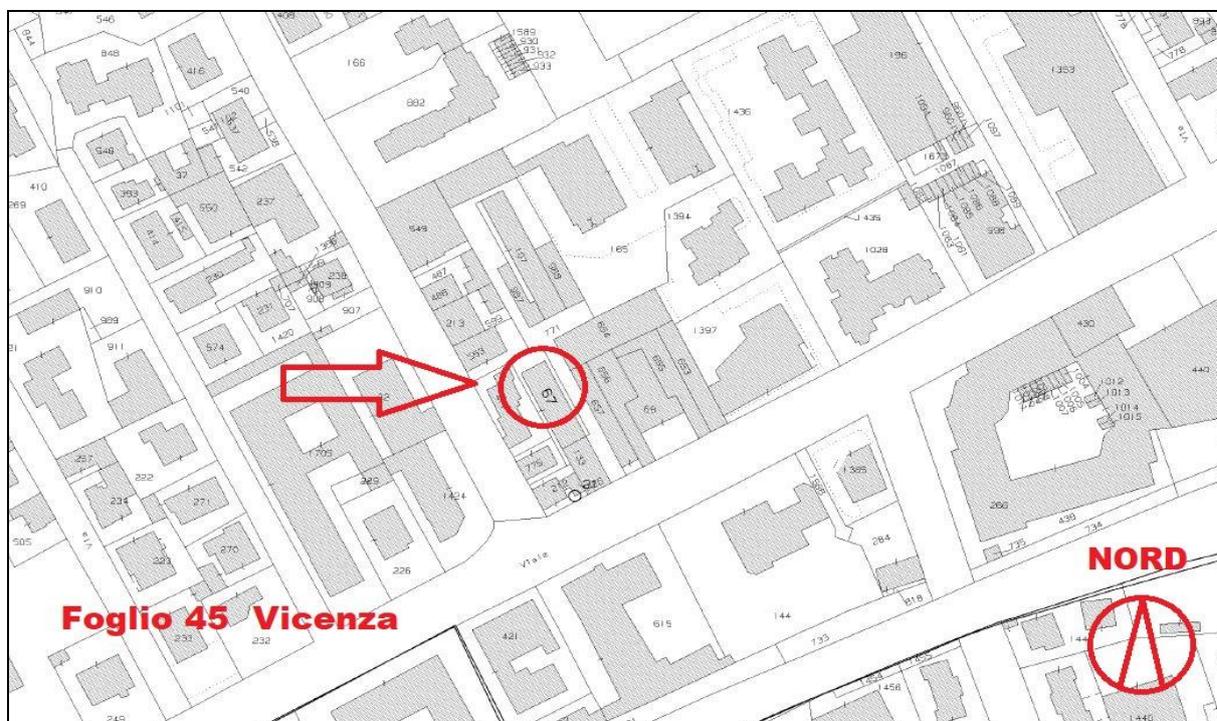
Inquadramento territoriale - posizione immobile zona ovest di Vicenza



Immobile evidenziato su foto aerea



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale



Immobile evidenziato su mappa catastale di Vicenza – foglio 45

Nota Bene preliminare:

si precisa che **non** sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico.

Le superfici degli immobili sono state ricavate da rilievo manuale, ai soli fini di individuare la consistenza di massima per la stima, pertanto sono indicative e potranno essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici più precisi ed esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale degli immobili, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi, difetti ed irregolarità di alcun genere, sia visibili che occulti.

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi.

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del 10% di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (regolarizzazioni varie edilizie, urbanistiche e catastali, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 10% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura di esecuzione immobiliare, non potranno quindi impiegarsi per altri scopi.

CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Contesto: L'immobile è situato nella zona ovest di Vicenza.

La zona è caratterizzata da immobili a destinazione mista con tutti i servizi principali ubicati nelle vicinanze.

Zona ben servita dai mezzi pubblici.

Immobile:

Trattasi di un appartamento, situato al piano primo, di un vecchio immobile, ante '67, ristrutturato completamente nel nel 1989.

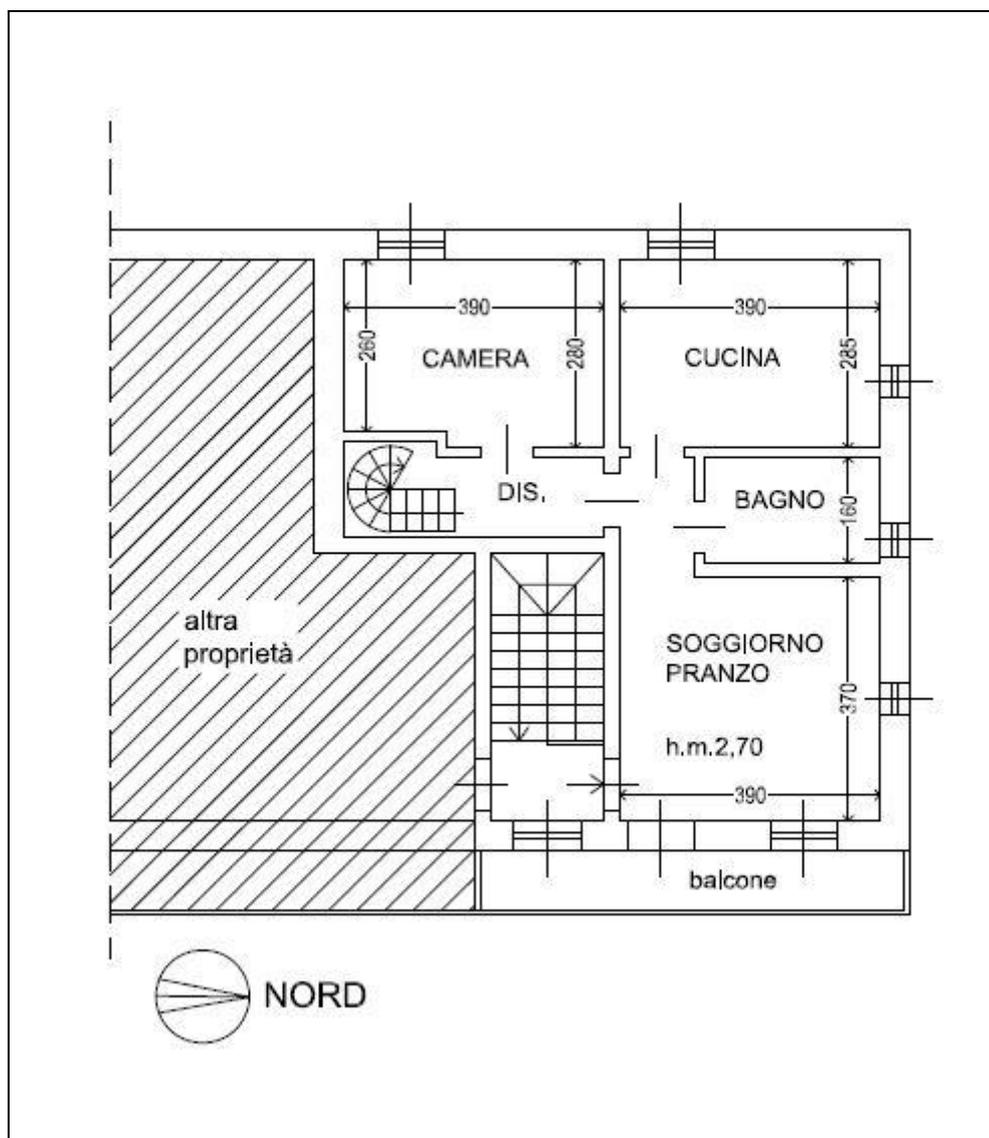
L'accesso pedonale avviene dal civico n.11 di Via Domeniconi n. 11 a Vicenza.

Non è presente l'ascensore Non sono presenti autorimessa e/o posto auto.

L'immobile è composto da:

- **Appartamento al piano primo - h. ml. 2,70:** un soggiorno, con accesso diretto dalla scala, di circa mq. 2,70, un disimpegno di circa mq. 1,90, una cucina abitabile di circa mq. 11,10, un bagno di circa mq. 4,20, un balcone con accesso dal soggiorno di circa mq. 6,30, una camera di circa mq. 10,70, una stanza con scala a chiocciola di accesso al piano sottotetto di circa mq. 5,00.

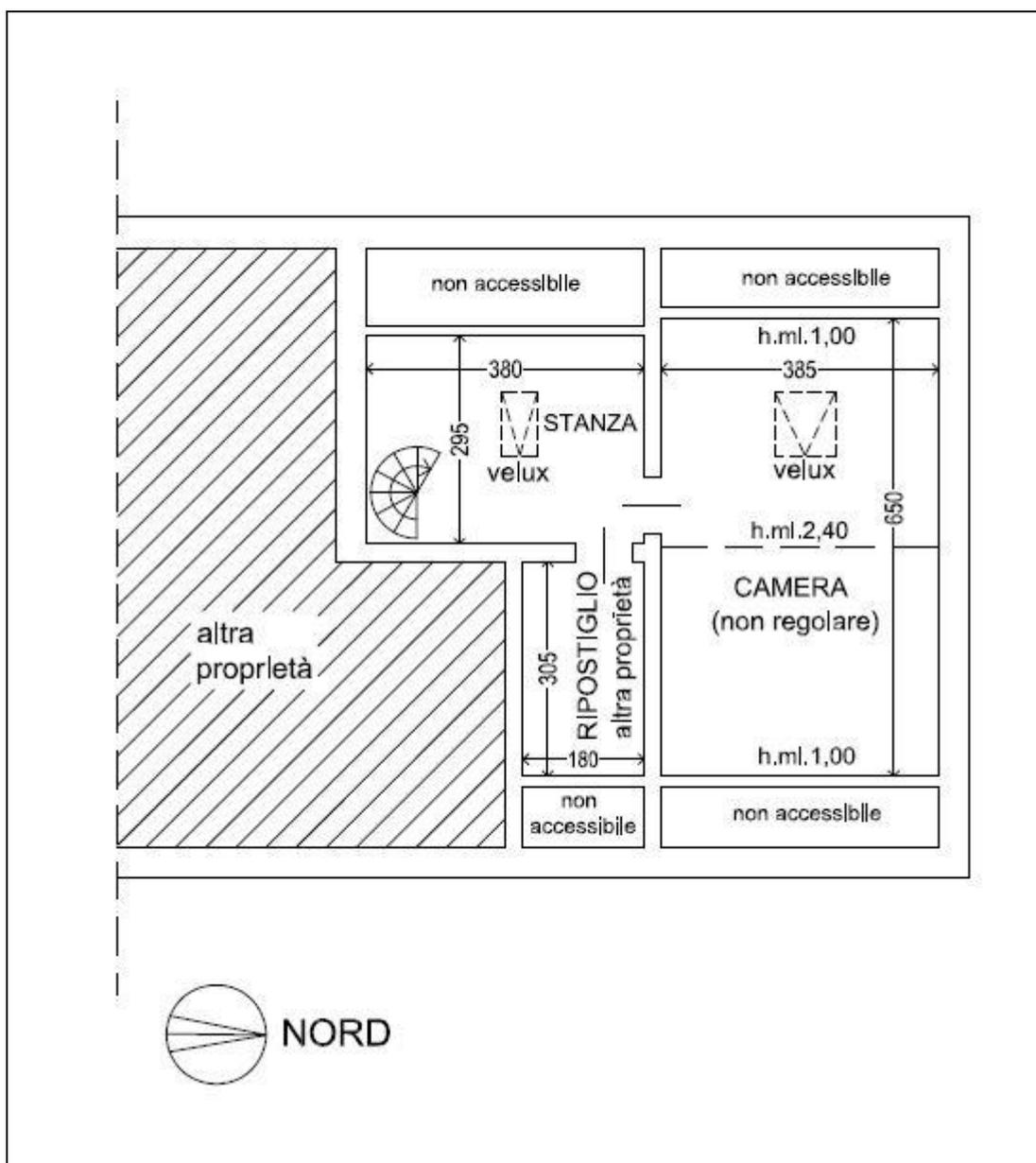
(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).



PIANTA PIANO PRIMO - APPARTAMENTO

- Piano sottotetto - h. variabile (vedere disegno):** una stanza di arrivo dalla scala a chiocciola di circa mq. 11,50 una camera (non autorizzata e regolare) di circa mq. 25,30, una stanza ripostiglio di circa mq. 5,00 che risulta di proprietà dell'esecutato, come ben spiegato nel capitolo irregolarità edilizie.

(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Tabella superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie alloggio SEL	62,20	1,00	62,20
Balcone	6,30	0,30	1,89
Sottotetto	44,20	0,30	13,26
Totale		sup. commerciale	77,35

Caratteristiche costruttive

Copertura: a falde inclinate, condizioni: discrete.

Portoncino ingresso: in legno del tipo di sicurezza, condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, scuri in legno all'esterno, condizioni: discrete, eventualmente da sostituire con serramenti più efficienti.

Infissi interni: porte in legno, condizioni discrete.

Pareti esterne: laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tinteggiato, condizioni da ripitturare; rivestimento esterno: intonaco pitturato, condizioni: da ripitturare.

Pareti interne: tramezze in laterizio intonacate-tinteggiate, condizioni: da ripitturare.

Pavim. interna: Legno/linoleum in tutte le stanze, piastrelle in bagno, condizioni discrete.

Sanitari: ceramica bianca, condizioni: da sostituire.

Impianto Gas: presente, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto elettrico: presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto idrico: presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto termico: caldaia a gas-metano. Impianto da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'abitazione è da considerarsi discreto.

Certificazione energetica:

Per l'unità immobiliare residenziale in oggetto il sottoscritto ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET.

L'A.P.E. è stato emesso in data 17-05-2023, codice identificativo 53685/2023, codice chiave 226477d62c, valido fino al 17-05-2033.

La classe energetica risultante è la "F".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Zona ingresso su soggiorno



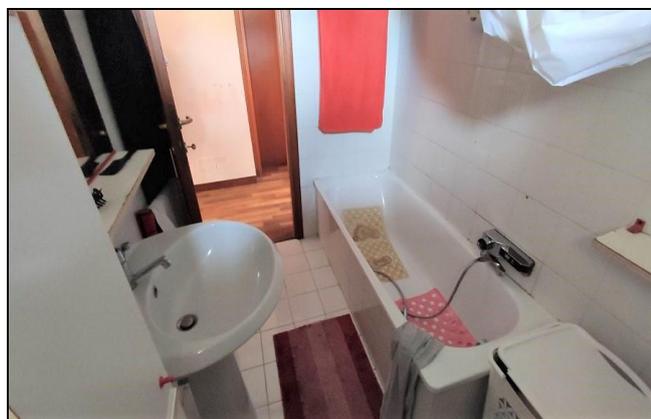
Soggiorno



Cucina



Cucina



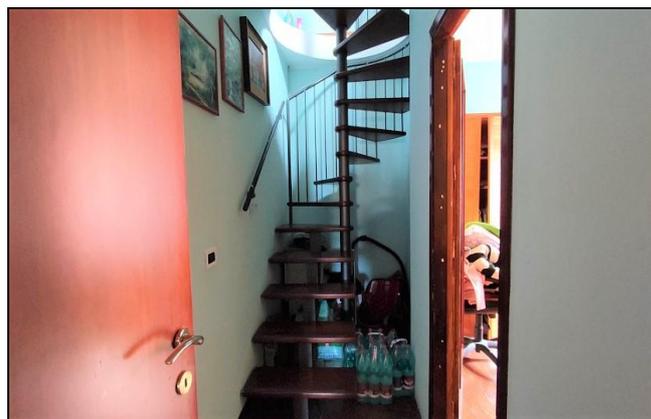
Bagno



Soggiorno – pranzo



Camera – p. primo



Scala accesso al sottotetto



Stanza sottotetto – arrivo scala



Camera sottotetto (non autorizzata)



Camera sottotetto (non autorizzata)



Ripostiglio sottotetto (non proprietà dell'esecutato)

CAP. 3**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Dati catastali attuali:**

gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati – Comune di VICENZA, come segue:

• **Appartamento piano primo e soffitta**

Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 45 - m.n. 67 sub 14 Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, strada Domeniconi n. 3-5, rendita € 258,23;

Intestato al Catasto:

----- nato a Galati (Romania) il 06-08-1984,

C.F.: -----, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Alle unità immobiliari di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Confini:

a Nord parete perimetrale esterna, ad Est parete perimetrale esterna su Via Domeniconi, a Sud vano scala comune e m.n. 67 sub 13 alloggio altra proprietà, ad Ovest muro perimetrale esterno.

Giudizio di regolarità/Docfa

Da un confronto tra la documentazione depositata al NCEU e lo stato di fatto dell'immobile si riscontrano le seguenti difformità nella planimetria catastale che risale al 06-03-1989.

- La planimetria catastale dell'alloggio non riporta il muro che è stato realizzato nella camera da letto, al piano primo, per creare un disimpegno dove è stata realizzata la scala a chiocciola per accedere al sottotetto. (Riguardo a ciò, comunque, nel capitolo "regolarità edilizia" verrà descritto che la camera è stata ridotta di dimensioni rispetto al progetto approvato ed a quelle minime di legge e pertanto tale muro dovrà essere demolito);

- La planimetria catastale non riporta al piano sottotetto il muro portante di divisione centrale tra la stanza di dimensioni maggiori posta a nord e quella di dimensioni minori posta a sud.

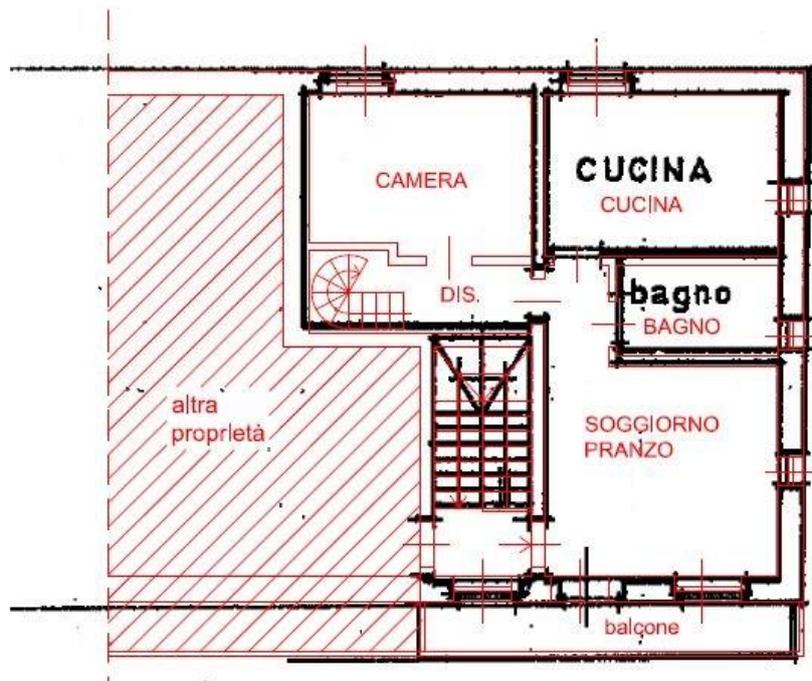
- Nella planimetria catastale non sono stati riportati i lucernari (tipo Velux) realizzati sulle falde del tetto.

La planimetria catastale dovrà essere aggiornata per quanto sopra, ma anche riportando le esatte ed attuali posizioni delle forometrie interne e quelle delle forometrie esterne, dopo accurato rilievo.

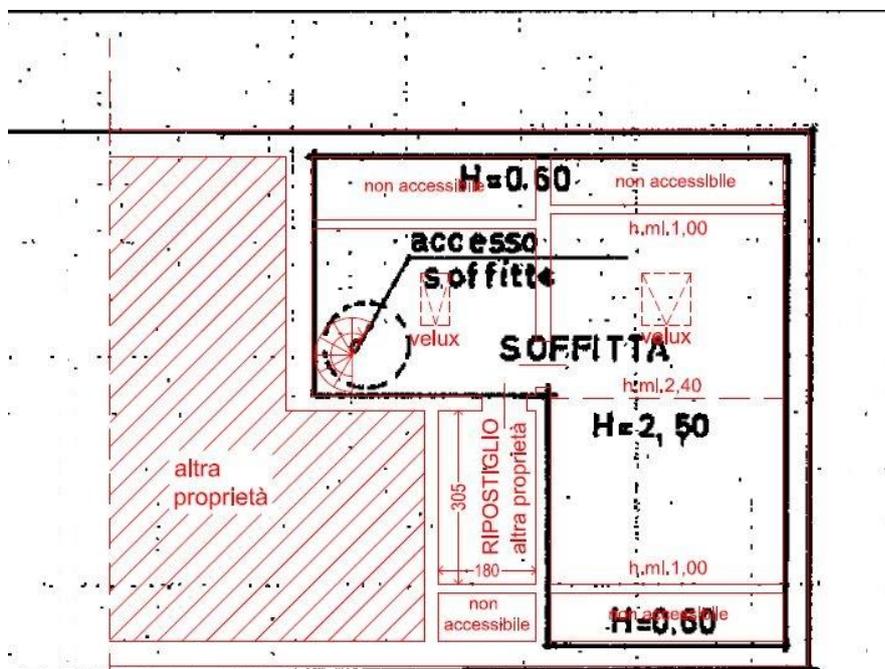
Vedasi, nella pagina seguente, la sovrapposizione tra lo stato attuale dell'alloggio (in rosso) e la planimetria catastale depositata in Catasto.

La variazione catastale DOCFA di cui sopra (compresa la nuova planimetria) dovrà seguire ed essere rispondente alla pratica edilizia che bisognerà presentare per la regolarizzazione edilizia/urbanistica, come meglio descritto nel capitolo specifico della presente perizia.

N.B.: la stanza "ripostiglio" al piano primo risulta non essere di proprietà dell'esecutato (vedasi capitolo specifico) e pertanto non dovrà essere riportata nella nuova planimetria catastale.



Sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale – piano primo



Sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale – piano sottotetto

Costi regolarizzazione catastale:

Per quanto evidenziato nella pagina precedente, si prevede la necessità di presentare una variazione al catasto (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate.

Il costo per la redazione e presentazione di tali pratiche è stimato in circa € **1.500,00** tra spese tecniche e bolli; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione catastale (e per difformità non riportate nella presente perizia) saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 10% per vendita forzata.

CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Gli immobili sono pervenuti come segue:

➤ **in data 29-03-2007**

a -----(esecutato) nato in Romania in data 6 agosto 1984 C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 45 Particella 67 Subalterno 14 è pervenuto per **Atto Notarile di compravendita del Notaio Di Marco Gianfranco del 29 marzo 2007** repertorio n. 39977/10803 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 12 aprile 2007 al numero di R.G. 10226 e numero di R.P. 6177 da ----- --nato a Ferrara in data 11 febbraio 1956 C.F. -----, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Vicenza di cui alla procedura.

➤ **in data 10-07-1989 (da oltre il ventennio)**

a -----nato a Ferrara in data 11 febbraio 1956 C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 45 Particella 67 Subalterno 14 è pervenuto per **Atto di Compravendita del Notaio Giarolo Ottaviano del 10 luglio 1989**, repertorio n. 66283 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 16 agosto 1989 al numero di R.G. 9909 e numero di R.P. 7625 da -----con sede in Bolzano Vicentino (VI) C.F. 01918830249, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vicenza di cui alla procedura.

CAP. 5 URBANISTICA – TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA**Destinazione urbanistica:**

- Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati in **Zona “ZTO B16” – Zona residenziale e mista esistente e di completamento**, come individuata nell’elaborato 3 – zonizzazione foglio 4 di 9 del P.I. (elaborato del maggio 2022), normata dall’ art. 37 delle N.T.O..

Vedasi stralcio della suddetta tavola del Piano degli interventi nella pagina seguente.



Stralcio tavola “Elaborato 3” –foglio 4 di 9 - del P.I..

Titoli edilizi e abitabilità:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Vicenza, l’Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative all’immobile oggetto della seguente perizia:

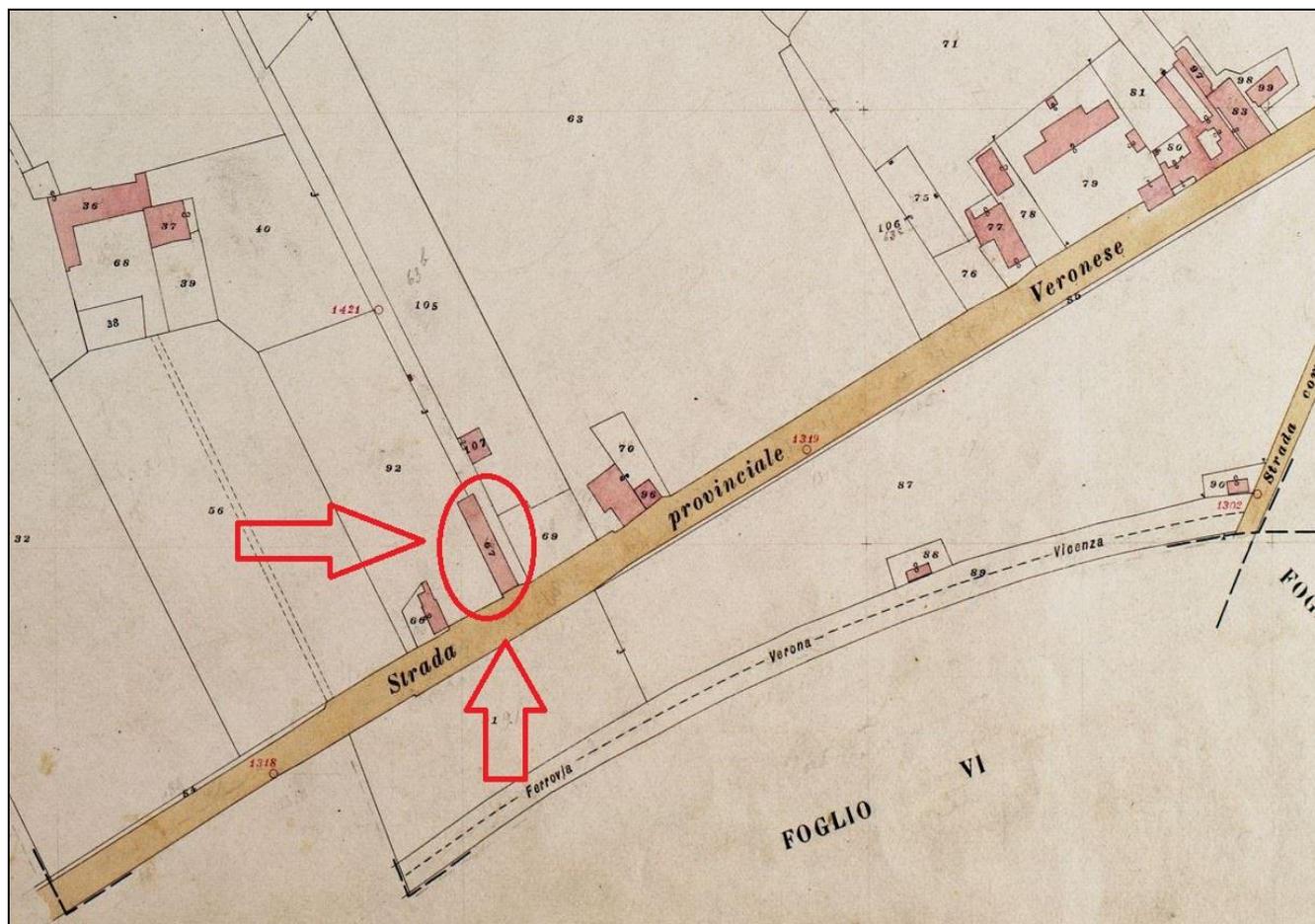
- Concessione edilizia n.11180.87 P.G. e n.17243 U.T. rilasciata in data 23-12-1987 alla Ditta -----
-----per “*ristrutturare un edificio in via Domeniconi, 5,7,9,11 Zona RA RT1*”;
- Concessione edilizia n.11180.88 P.G. e n.17243 U.T. rilasciata in data 27-01-1989 alla Ditta -----
-----per “*apportare 1^ variante ad un progetto di cui alla concessione del 23-12-1987 relativo alla ristrutturazione di un edificio in via Domeniconi, 5,7,9,11 Zona RA RT1*”;
- Certificato di abitabilità n.11180.88 P.G. e n.17243 U.T. rilasciato dal Comune in data 05-05-1989.

N.B.: a nome dell'esecutato -----, al Comune risulta cointestata una pratica edilizia (SCIA) in sanatoria presentata dalla Sig.ra -----, relativa alla sanatoria dell'alloggio confinante (lato sud) con l'alloggio dell'esecutato. Di fatto tale pratica edilizia non ha interessato irregolarità relative all'alloggio in esecuzione di proprietà del sig. -----.

Dalle pratiche edilizie sopracitate, di cui all'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, ma anche dagli atti di provenienza visionati, si riscontra che l'attuale edificio è derivato da una ristrutturazione di un vecchio fabbricato preesistente ante '67.

Il sottoscritto ha effettuato una visura della mappa storica d'impianto catastale ed ha potuto constatare che su tale mappa storica era riportato il fabbricato di forma rettangolare identificato, come oggi, al mappale n. 67 del foglio 3, che successivamente è diventato l'attuale foglio 45.

Si riporta di seguito lo stralcio della mappa storica d'impianto catastale con l'edificio in questione evidenziato con cerchio rosso.



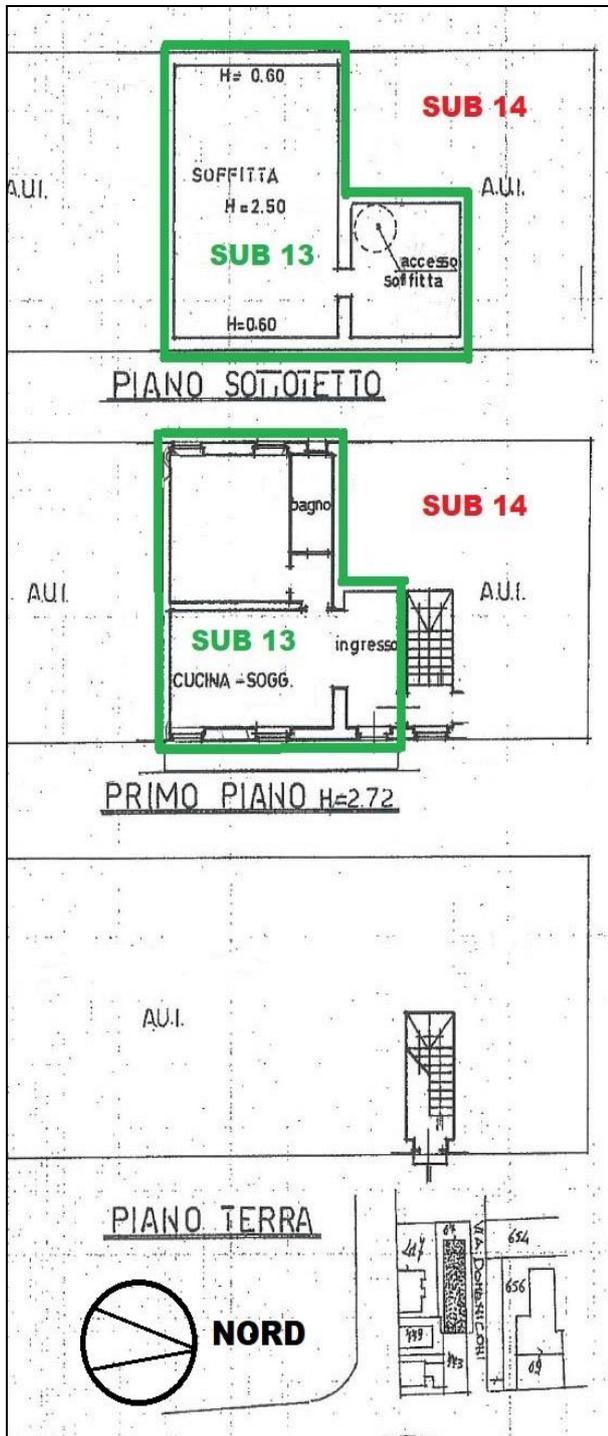
Stralcio della mappa d'impianto catastale – Foglio 3 (attuale Foglio 45)

Irregolarità edilizie ed urbanistiche

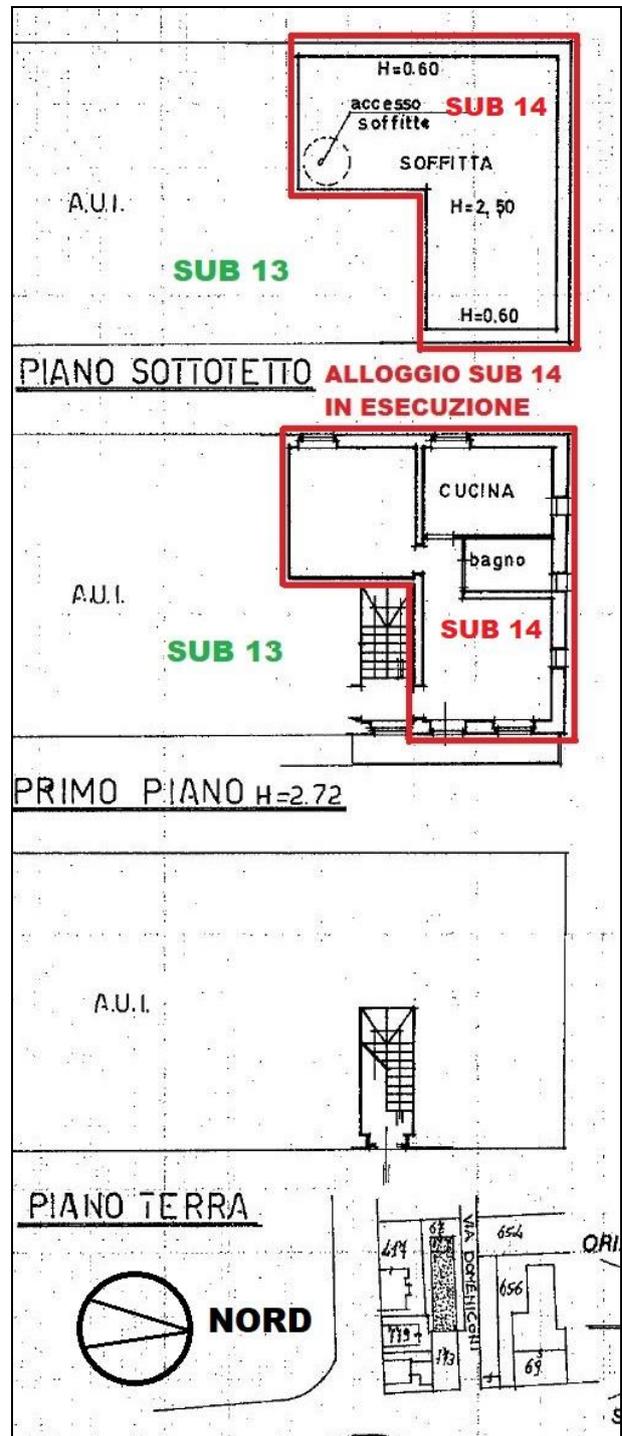
Da un confronto tra i disegni autorizzati depositati in Comune di cui alle pratiche edilizie riportate nella pagina precedente e lo stato di fatto reale dell'immobile, si riscontrano differenze ed irregolarità edilizie descritte di seguito:

- al piano primo il progetto approvato prevedeva una unica camera situata sulla parte sud/ovest. Attualmente le dimensioni di tale camera sono state ridotte in quanto all'interno della stessa è stato realizzato un muro per creare una stanza che ospita la scala a chiocciola di accesso al piano sottotetto. Tale muro è stato realizzato senza aver presentato alcuna pratica edilizia. Le attuali dimensioni della camera non rispettano gli standard minimi di legge; essendo una camera unica non risulta avere dimensioni che superino i 14 mq. minimi come stabilito dalla legge, pertanto non risulta regolare;
- al piano sottotetto, che dal progetto approvato era destinato per l'intero a soffitta, attualmente la stanza grande situata a nord è adibita a camera da letto. Tale destinazione d'uso non è conforme al progetto approvato e soprattutto non è conforme agli standard abitativi in quanto non rispetta l'altezza minima di legge poiché si riscontrano altezze inferiori a quelle minime di legge e pertanto si ritiene irregolare la destinazione d'uso della suddetta stanza;
- al piano sottotetto, sulle falde inclinate del tetto a vista sono stati realizzati due lucernari (tipo Velux) lungo la falda lato ovest, uno è situato nella stanza grande lato nord che è adibita a camera da letto e un altro è situato sulla stanza a sud/ovest adibita a stanza multiuso/ripostiglio. Tali lucernari non erano previsti nei disegni di progetto che sono stati approvati e pertanto si ritengono irregolari;
- al piano sottotetto il progetto approvato prevedeva una unica stanza di forma ad "L" con destinazione soffitta (vedasi disegno riportato nelle pagine seguenti), ma attualmente risultano presenti sia un muro portante in direzione est-ovest che divide la stanza grande adibita a camera dalla stanza multiuso sud/ovest che muretti bassi (alti circa un metro) realizzati sui lati est ed ovest a chiudere le parti basse determinate dalla spioenza delle falde del tetto. Tali muri, non essendo riportati nel progetto approvato si ritengono irregolari;
- al piano sottotetto è possibile accedere anche ad una piccola stanza (vedasi disegno riportato nelle pagine seguenti) destinata a ripostiglio (dim. circa 1,80 x 3,05) che è situata sopra la scala comune di accesso agli alloggi. Da una verifica, sia della documentazione catastale che della documentazione di cui ai progetti approvati dal Comune, si evince che tale stanza non risulta all'interno del perimetro dell'alloggio in esecuzione. Da un confronto delle planimetrie catastali (depositate in catasto dopo il progetto approvato alle quali facevano riferimento gli atti catastali di vendita degli alloggi) riferite all'alloggio in esecuzione e all'alloggio confinante lato sud, si evince chiaramente che il perimetro dell'alloggio in esecuzione non comprendeva la stanza in questione situata sopra la scala comune, che era compresa nel perimetro dell'alloggio confinate lato sud (sub13). Vedasi le planimetrie catastali riportate nella pagina seguente.

CONFRONTO PLANIMETRIE CATASTALI



*Planimetria catastale Sub 13
Alloggio confinante*

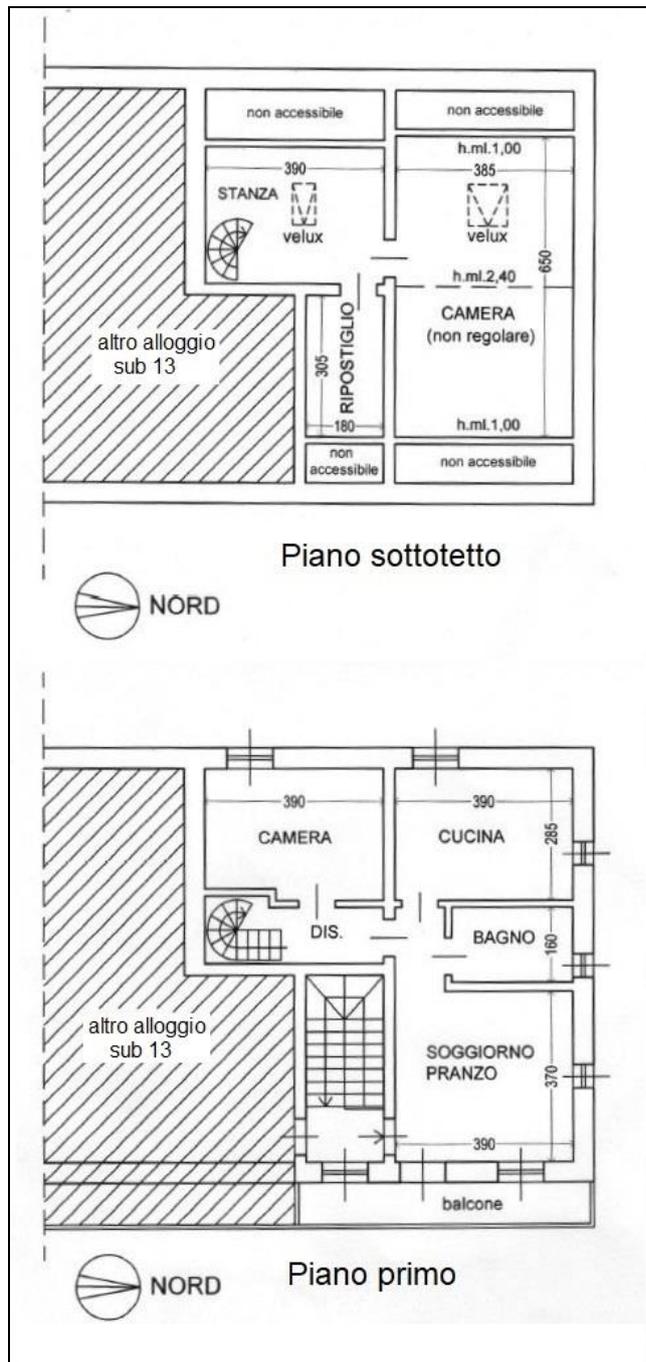


*Planimetria catastale Sub 14
Alloggio in esecuzione*

CONFRONTO TRA PROGETTO E STATO ATTUALE



Progetto approvato



Stato attuale dell'immobile

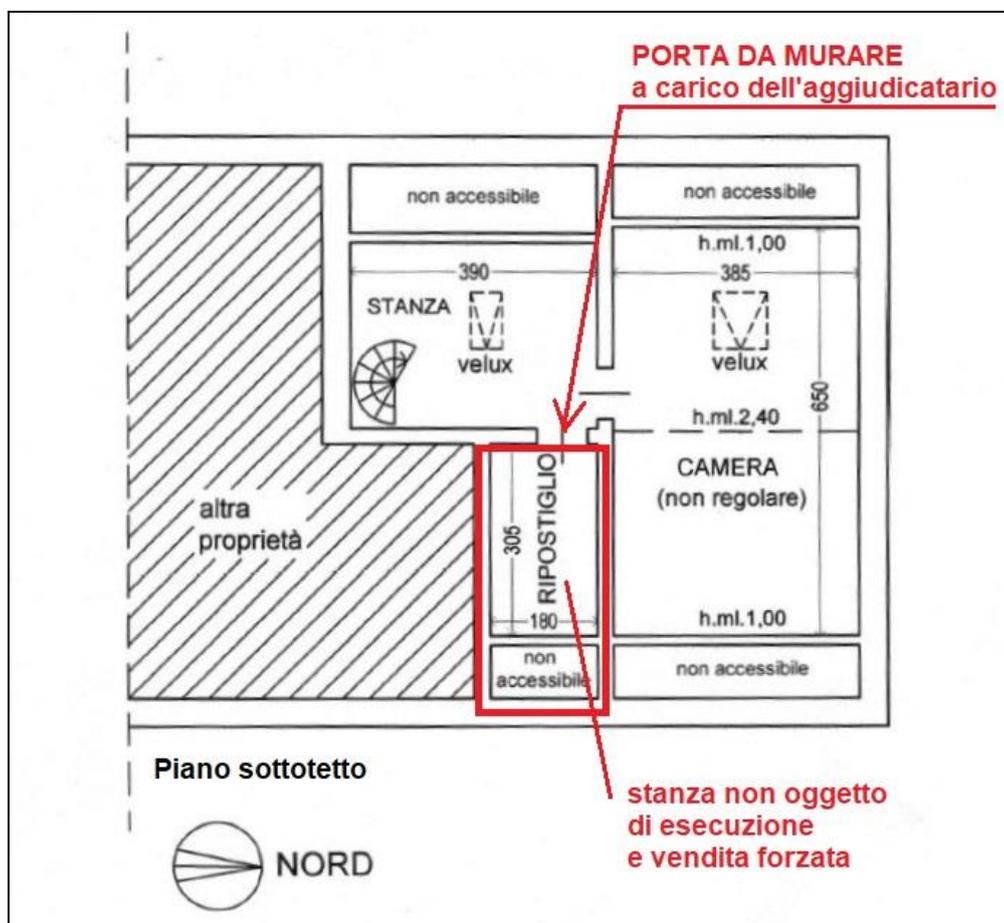
Dal confronto di cui sopra si evince che la stanza ripostiglio (e la sua parte non accessibile) al piano sottotetto, situata sopra la scala comune, non risulta entro il perimetro del sottotetto/soffitta come da disegni approvati dal Comune, relativamente al sub 14.

- Si riscontra anche un diverso dimensionamento e posizionamento di alcune forometrie dei muri perimetrali esterni.

Eventuali ulteriori difformità edilizie-urbanistiche, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, non segnalate nella presente perizia, dovranno essere sanate dall'acquirente; i relativi costi sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 10% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.

Costi di regolarizzazione edilizia

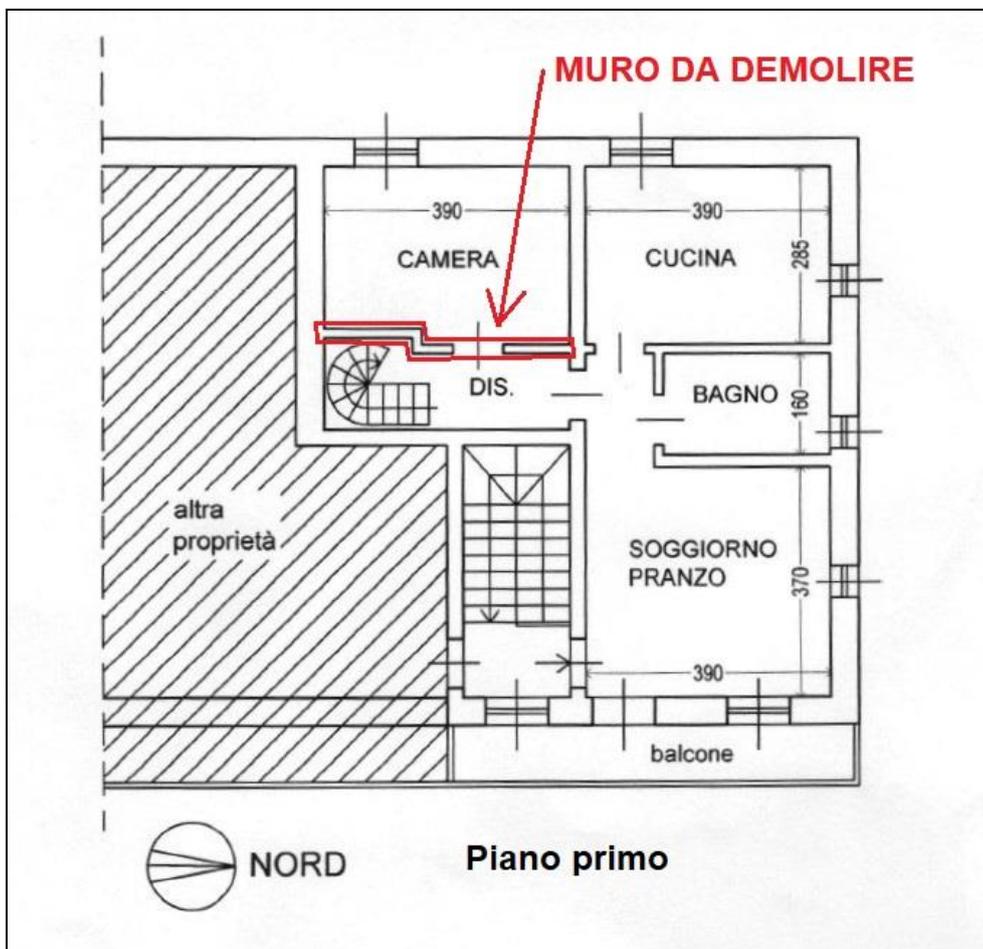
Fermo restando che la stanza ripostiglio al sottotetto non risulta di proprietà dell'esecutato, tale stanza non fa parte dell'immobile in esecuzione che dovrà essere messo in vendita, di cui alla presente perizia. In riferimento alla suddetta stanza ripostiglio, il futuro aggiudicatario/proprietario dovrà murare, a proprie spese, la porta di accesso a tale stanza come da disegno sottostante.



Relativamente alla stanza grande lato nord del piano sottotetto, che attualmente è adibita a camera, dovrà essere utilizzata, dal nuovo proprietario aggiudicatario come soffitta e quindi come da progetto approvato.

Al piano primo dovrà essere demolito il muro che è stato realizzato nella camera da letto per creare il disimpegno di accesso alla scala a chiocciola.

Con la demolizione del suddetto muro verrà ripristinata la superficie di progetto (superiore a mq. 14) dell'unica camera da letto dell'alloggio, nel rispetto degli standard minimi di legge, come evidenziato nel disegno seguente.



Si prevede la presentazione, da parte del futuro proprietario, di una adeguata pratica edilizia (da concordare con il Comune) per la regolarizzazione delle difformità sopra riportate, quali la presenza dei lucernari sulle falde del tetto e la differenza delle forometrie sulle pareti esterne.

Sarà inoltre da verificare, da parte del proprietario futuro che dovrà relazionarsi con l'ufficio tecnico comunale, se la scala a chiocciola potrà non essere demolita e potrà restare all'interno della camera da letto. Se il Comune non lo permetterà sarà cura del proprietario demolire la suddetta scala a proprie spese.

Il sottoscritto stima un costo di circa € **4.000,00** per la pratica di regolarizzazione e sanatoria compreso spese tecniche, sanzioni e diritti. Tale costo verrà posto a carico del futuro acquirente/aggiudicatario ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Relativamente ai costi della demolizione del muro della camera con tutti i relativi ripristini vari, nonché la chiusura con laterizi e successivo intonaco della porta di accesso alla stanza ripostiglio al piano sottotetto, che non fa parte dell'esecuzione, si stima un costo di circa € 5.000,00. Tale costo verrà posto a carico del futuro acquirente/aggiudicatario ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Nota Bene:

Eventuali altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, non rilevati e riportati nella presente perizia, che dovessero emergere sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 10% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.

Tutte quelle parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato; tali spese sono considerate ricomprese nell'abbattimento del 10% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente.

CAP. 6

STATO DI POSSESSO - SPESE CONDOMINIALI

Occupazione:

Come dichiarato dall'esecutato e verificato in sede di sopralluogo, attualmente l'appartamento risulta occupato dall'esecutato sig. -----, dalla moglie sig.ra ----- e dai due figli minorenni. Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Vicenza risulta che entrambi i suddetti esecutati sono residenti presso l'alloggio in esecuzione oltre ai due figli, ----- e -----, nonché il sig. ----- nato il 24-03-1999 in Romania.

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate, non ci sono contratti di affitto in essere.

Spese condominiali:

Per la palazzina dov'è situato l'alloggio oggetto di perizia non risulta essere nominato alcun amministratore condominiale.

Gli esecutati hanno dichiarato che i condomini si dividono le spese di luce delle scale comuni.

CAP. 7

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza,
in data 12-04-2007 ai nn. 10227 RG e 2594 RP.**

derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 29-03-2007, rep. n. 39978/10804, Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza; capitale € 130.000,00 - totale € 260.000,00, durata 30 anni. a favore di:

BANCA BANCA POPOLARE DI VICENZA –soc. coop. per azioni a responsabilità limitata
con sede a Vicenza, contro:

----- nato in Romania il 06-08-1984,

C.F.: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

➤ PIGNORAMENTO

**trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza,
in data 19-12-2022 ai n.ri 28929 RG e 20232 RP**

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 24-11-2022 n.6225 di repertorio,
a favore di:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede a Napoli,

contro:

----- nato in Romania il 06-08-1984,

C.F.: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà

CAP. 8**VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE****CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Immobiliari di Tecnoborsa. Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.***

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato MCA.**

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione;
- sintesi conclusiva.

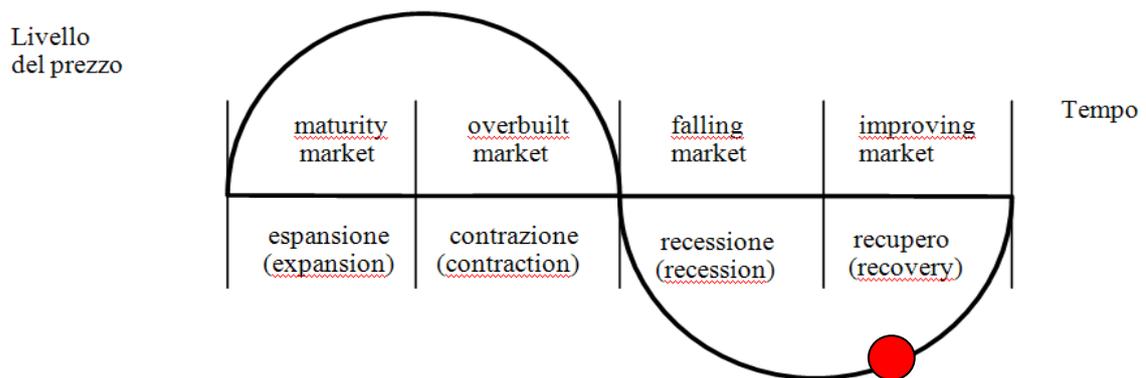
Osservazione del mercato immobiliare

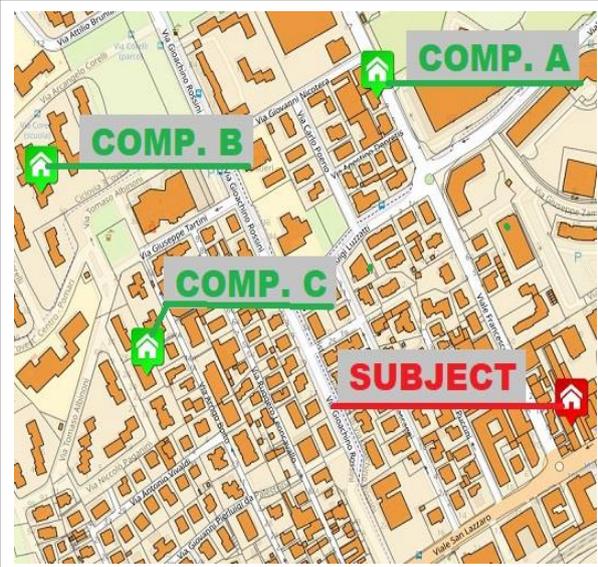
L’immobile in esame (subject) ed i comparabili rilevati appartengono tutti al medesimo segmento di mercato. I dati immobiliari osservati fanno riferimento ad abitazioni vicine all’immobile oggetto della presente perizia. Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono le caratteristiche superficiali, la presenza o l’assenza di una autorimessa o posto auto e cantina.

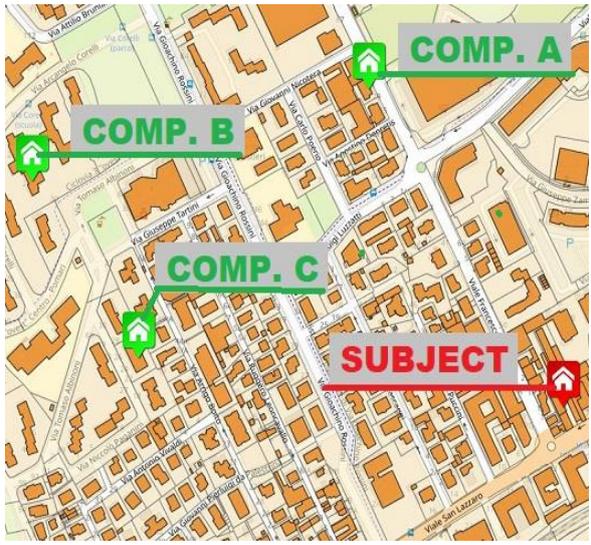
Inoltre è bene evidenziare che il mercato immobiliare ha sempre mostrato negli anni un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

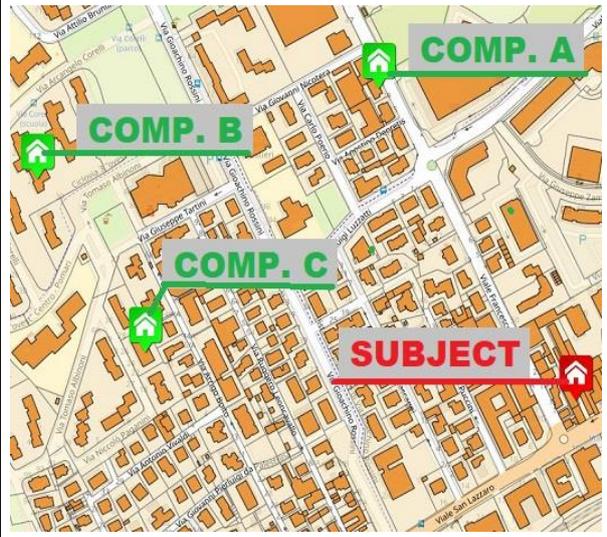
Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell’attività di mercato.

Si riporta di seguito un grafico nel quale si indica la posizione del livello dei prezzi nel mercato immobiliare nella sua fase ciclica (●) anni recenti, anni ai quali vanno riferiti i valori di mercato dei comparabili utilizzati nella presente perizia



SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Via Domeniconi		n°11
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	1		ante '67 - ristrutturato 1989	
Tipologia	Appartamento al piano primo con sottotetto sprovisto di autorimessa e/o posto auto					
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione	Sub autorimessa	Sub
	VICENZA	45	67	sub 14		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					2
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	62,20	100%	62,20	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	6,30	30%	1,89	Quantitativa
	Cantina - dep. int.	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	44,20	30%	13,26	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	POS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/orto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					77,35	Mq.
Provenienza dato						
Data formazione prezzo	15/05/2023					
n: bagni dotazione	1					

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Viale Crispi	n°81	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	1	ante '67 - ristrutturato 2010	
Tipologia	Appartamento al piano rialzato con cantina sprovvisto di autorimessa e/o posto auto					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa	Sub altro
	VICENZA	45	398	sub 2		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	85,40	100%	85,40	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	5,60	30%	1,68	Quantitativa
	Cantina - dep. int.	CAN	7,00	50%	3,50	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	POS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/orto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					90,58	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 14-01-2022 Rep. n. 66695 Racc. n. 15513 Notaio Domenico Pulejo di Creazzo (VI)					
Data formazione prezzo	14/01/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 65.000,00		(euro sessantacinquemila/00)			

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE B						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Via Albinoni		n°22
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	4	edificato 1968 - 1971	
Tipologia	Appartamento al piano quarto con autorimessa al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa	Sub altro
	VICENZA	45	833	sub 73	sub 17	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	90,40	100%	90,40	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	3,30	30%	0,99	Quantitativa
	Cantina - dep. int.	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	12,40	50%	6,20	Quantitativa
	Posto auto coperto	POS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/orto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					97,59	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15-06-2022 Rep. n. 15813 Racc. n. 12830 Notaio Tomaso De Negri di Vicenza					
Data formazione prezzo	15/06/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 88.000,00		(euro ottantottomila/00)			

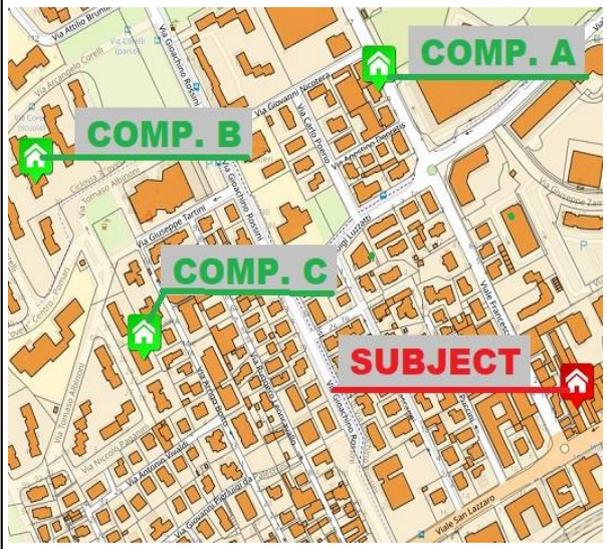
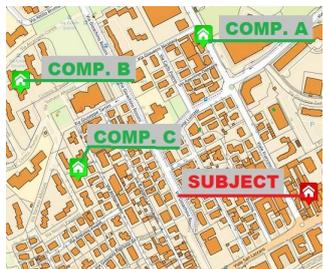
SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE C						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Via Paganini		n.24
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	4	edificato 1978	
Tipologia	Appartamento al piano quarto con autorimessa al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa	Sub
	VICENZA	45	971	sub 24	sub 1	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	98,20	100%	98,20	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	8,70	30%	2,61	Quantitativa
	Cantina - dep. int.	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	21,60	50%	10,80	Quantitativa
	Posto auto coperto	POS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/orto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					111,61	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25-02-2022 Rep. n. 39877 Racc. n. 23772 Notaio Mario Misomalo di Vicenza					
Data formazione prezzo	25/02/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 97.000,00		(euro novantasettemila/00)			

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE		VICENZA					
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject	
								
Ubicazione	Viale Crispi	n°81	Via Albinoni	n°22	Via Paganini	n.24	Via Domeniconi	n°11
Prezzo totale (euro)	€ 65.000,00		€ 88.000,00		€ 97.000,00			
Data (mesi)	14/01/2022		15/06/2022		25/02/2022		15/05/2023	
Superficie principale (m ²) SEL	85,40		90,40		98,20		62,20	
Balconi - portici (m ²)	5,60		3,30		8,70		6,30	
Cantina -dep. Int. (m ²)	7,00		0,00		0,00		0,00	
Sottotetto (m ²)	0,00		0,00		0,00		44,20	
Autorimessa (m ²)	0,00		12,40		21,60		0,00	
Posto auto (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Giardino (m ²) 10%	0,00		0,00		0,00		0,00	
Giardino (m ²) 2%	0,00		0,00		0,00		0,00	
Bagni	1		1		1		1	
Livello di piano (n)	1		4		4		1	
Stato manutenzione e finiture (n)*	2		3		3		2	
distanza dal centro	---		---		---		---	
affacci	---		---		---		---	
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0		0		0		0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0		0		0	
Superficie commerciale	90,58		97,59		111,61		77,35	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5								
** 0 = non c'è 1 = c'è								
** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento								
Rapporti mercantili				Importo				
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***				1,00%				
Rapporto mercantile dei balconi, terrazzi e portici				30,00%				
Rapporto mercantile cantina - dep. Int.				50,00%				
Rapporto mercantile di sottotetto				30,00%				
Rapporto mercantile della autorimessa				50,00%				
Rapporto mercantile posto auto				30,00%				
Rapporto mercantile del giardino 10 %				10,00%				
Rapporto mercantile del giardino 2 %				2,00%				
Saggio del livello di piano				-2,00%				
Costi di intervento da un livello al successivo e finiture				€ 18.000,00				
Costo di realizzazione di un bagno				€ 10.000,00				
Costo di un piccolo impianto di condizionamento				€ 3.000,00				
Prezzo medio di un posto auto				€ 3.500,00				

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- eventuali ulteriori futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall'esperto stimatore, compresi ulteriori costi non previsti per la regolarizzazione e/o demolizione dell'immobile; tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento detratta al valore di mercato stimato e se superassero tale percentuale saranno interamente a carico del futuro proprietario che non potrà chiedere risarcimento all'esperto stimatore ed alla procedura esecutiva.
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.
- considerazione che l'alloggio attualmente risulta affittato.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 10%**.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 43.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile in libero mercato	€	59.795,80 –
Ribasso applicato per vendita forzata -10%	€	<u>5.979,60 =</u>
Valore dell'alloggio in vendita forzata	€	53.816,20 -
a detrarre spese per regolarizzazione catastale	€	1.500,00 -
a detrarre spese per regolarizzazione edilizia e demolizioni	€	<u>9.000,00 =</u>
Valore dell'alloggio in vendita forzata con detrazioni	€	43.316,20
<u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u>	€	<u>43.000,00</u>

Giudizio di vendibilità

La vendibilità degli immobili può apparire limitata in riferimento alla situazione congiunturale del mercato immobiliare, visto soprattutto il rialzo dei mutui immobiliari e dell'inflazione costantemente crescente nell'ultimo periodo. Questa situazione ha determinato un rallentamento delle vendite in generale.

Comunque, viste le caratteristiche dell'immobile, di piccole dimensioni e la posizione in zona vicina a tutti i principali servizi, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata discreta.

Forme di pubblicità: annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

Opportunità di divisione in lotti:

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

Giudizio di comoda divisibilità:

Il debitore esecutato risulta proprietario per l'intero dell'immobile, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

Regime patrimoniale dell'esecutato:

Dal Certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile relativo all'esecutato, rilasciato dal Comune di Vicenza, risulta che lo stesso sig. ----- si è sposato con la sig.ra ----- a Gorban (Romania) in data 28-09-2017; per questo il Comune di Vicenza non è a conoscenza dello stato patrimoniale (comunione o separazione dei beni) dell'esecutato.

Vicenza, 18 maggio 2023

L'esperto stimatore

Arch. Agostino Tempestilli