



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

470/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**IQera Italia S.p.A. (già SISTEMIA S.P.A.) quale procuratrice speciale di AMCO
Asset Management Company S.p.A.**

DEBITORE:

***** **

GIUDICE:

dott. Luca Prendini

CUSTODE:

IVG Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SANTE LAGO

CF:LGASNT61P02A703M

con studio in TEZZE SUL BRENTA (VI) VIA MASCAGNI, 2/A

telefono: 0424539536

email: studio539536@gmail.com

PEC: sante.lago@geopec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 470/2021 R.G., Giudice dott. Luca Prendini

promossa da:
IQera Italia S.p.A. (già SISTEMIA S.P.A.)
quale procuratrice speciale di **AMCO Asset Management Company S.p.A.**

Contro
***** nata in ***** il **/**/**** C.F.: *** ** *****

LOTTO UNICO

Diritto (cfr pag. 3-4, 10-11):	piena proprietà parte per 1/1
Bene (cfr pag. 3, 4, 10, 11 e segg.):	appartamento al piano terzo con vani accessori al piano seminterrato e area condominiale contigua in fabbricato di 8 unità abitative
Ubicazione (cfr pag. 3-4, 10-11, 21):	Vicenza; Via Domenico Bortolan, 12
Stato (cfr pag. 12 e segg)	scarso
Dati Catastali attuali (cfr pag. 4, 11):	Vicenza, C.F. fg 9 - Mapp 417 - sub 8 e
Metri quadrati: (cfr pag. 4, 17):	81
Diff. rispetto al pign.to (cfr pag. 9):	NO
Irregolarità/abusi (cfr pag. 7-9):	SI ("assestamenti" pareti divisorie interne, diverse misure d'ingombro edificio ed errata raffigurazione planimetria catastale)
Valore di stima (cfr pag. 19)	€ 63.500,00.
Valore mutuo (cfr pag. 4):	€ 280.000,00 (Imp.to ipoteca): € 140.000,00 (Imp.to capitale)
Vendibilità (cfr pag.):	scarsa
Motivo (cfr pag.):	/
Pubblicità (cfr pag.):	/
Occupazione (cfr pag. 4):	occupata
Titolo di occupazione (cfr pag. 4):	proprietà
Date/valori comparabili (cfr pag. 17-18):	2019 (€ 70.000,00, € 95.000,00); 2021 (€ 91.000,00; € 75.000,00)
Valori medi agg.ni prec. (cfr. All. 16):	129,06 €/mq.; 506,36 €/mq.; 1.817,86 €/mq.
Oneri. (cfr. 5):	€ 305,00,00
Valore vendita forzata prop. (cfr pag. 20):	€ 51.000,00
Varie (cfr pag.):	/
APE (cfr pag. 17 - all. 15):	sì

- ELENCO ALLEGATI

All 01 - Estratto di Mappa.
All 02 - Estratto Catastale CT foglio 9 - Mapp 417
All 03 - Scheda Particella mapp 417 Sub 8
All 04 - Report Elaborato Planimetrico - Elenco subalterni
All 05 - Ortofoto.
All 06 - Visura soggetto
All 07 - Estratto catastale storico CF mapp 417 sub 8
All 08 - report richiesta agenzia entrate
All 09 - documentazione condominiale
All 10 - Compravendita 23/03/2006 n. 36344 di rep. notaio Gianfranco Di Marco
All 11 - Richiesta autorizzazione costruzione del 29.06.1953
All 12 - Richiesta autorizzazione costruzione del 24.05.1954
All 13 - Stralcio NTA
All 14 - Elaborato Grafico.
All 15 - APE
All 16 - Report asta legale
All 17 - Scheda Sintetica
All 18 - Estratto atto di matrimonio



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 470/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VICENZA Via Domenico Bortolan 12, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**** * n. ***** il **/**/**** C.F.: *** ***)

Appartamento al piano terzo con cantina al piano seminterrato inclusi in un fabbricato residenziale di 8 abitazioni denominato condominio "Bortolan 12", situato nel comune di Vicenza, in Via Domenico Bortolan, zona periferica sud-est della territorio urbano del comune denominata Quartiere San Pio X.

Il fabbricato che ospita l'appartamento oggetto di stima è evidenziato in blu nell'allegato estratto catastale (all. 1), e la particella, la cui area scoperta è invece evidenziata in verde nello medesimo estratto, è individuata al Catasto Terreni del Comune di Vicenza al foglio 9, mappale n. 417 di are 6.00 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia della visura catastale (all. 2).

L'unità immobiliare pignorata come in seguito catastalmente individuata, è rappresentata graficamente nella planimetria di U.I.U. del Catasto Fabbricati presentata all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 05.01.1957 (all. 3) mentre non è risultato essere disponibile alcun elaborato planimetrico (all. 4).

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato 5) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. 1) mappa catastale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,85.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 417 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Bortolan, 2, piano: S1 - 3

Coerenze: muro perimetrale su due lati, altra unità immobiliare, vano scala, muro perimetrale

Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 6) ed estratto catastale storico all. 7)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00
Data della valutazione:	30/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 19 gennaio 2022 coadiuvato dal geom. Eva Sbrissa e con la presenza di incaricato dell'IVG Vicenza, custode nominato, l'immobile veniva reso accessibile da tale che si qualificava come familiare dell'esecutato e che dichiarava che lo stesso risulterebbe utilizzato da questi e dalla sua famiglia.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lo stato di iscrizioni e trascrizioni è aggiornato alla data del 29/03/2022 (report all. 8)

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/03/2006 a firma di dott. Gianfranco Di Marco ai nn. 36345/2021 di repertorio, iscritta il 26/05/2010 a Vicenza ai nn. 12856 RG - 3084 RP a favore di Banca Popolare Popolare di Vicenza, contro **** *
Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.
Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/09/2021 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI ai nn. 3876 di repertorio, trascritta il 27/09/2021 a Vicenza ai nn. 22133 RG - 15646 RP, a favore di AMCO S.p.A., contro **** *
pignoramento, stipulata il 15/09/2012 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 4689/2012 di repertorio, trascritta il 12/10/2012 a Vicenza ai nn. 18158 RG - 13510 RP, a favore di Banca Popolare di Vicenza, contro **** *

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 305,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi Condominiali:	125

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che così come rilevabile da dichiarazione dell'amministrazione condominiale (all. 9), il condominio non è dotato di tabelle millesimali per cui la ripartizione delle spese avviene in parti uguali e che non risultano nè spese



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La ditta esecutata, alla quale gli immobili sono pervenuti per compravendita 23/03/2006 n. 36344 di rep. notaio Gianfranco Di Marco trascritta il 10.05.2006 a Vicenza ai nn. 12855 RG – 7762 RP (all. 10), corrisponde, relativamente a diritto e quota, alla ditta intestata così come esposta negli atti catastali; ulteriormente si precisa che l'immobile attualmente individuato al Catasto Fabbricati – Foglio 9 – Particella 417 – Subalterno 8 corrisponde all'immobile individuato al Catasto Fabbricati – Sezione B - Foglio 2 – Particella 417 – Subalterno 8 soppresso con nota di variazione PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 9479.8/2006) del 03.04.2006.

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

**** ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/03/2006), con atto stipulato il 23/03/2006 a firma di dott- Gianfranco Di Marco ai nn. 36344/8585 di repertorio, trascritto il 10/05/2006 a Vicenza ai nn. 12855 RG - 7762 RP

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** ***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1967 fino al 24/04/2005), con atto stipulato il 07/04/1967 a firma di dott. Mario Velo ai nn. 25.155 di repertorio, trascritto il 09/05/1967 a Vicenza ai nn. 3900 Rg - 3134 RP

***** ***** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/2005 fino al 23/03/2006), con atto stipulato il 22/03/2006 a firma di Certificato di Successione ai nn. 185/10 di repertorio, trascritto il 27/11/2006 a Vicenza ai nn. 32580 RG - 19453 RP.

* Si evidenzia esistenza Accettazione tacita di eredità del 23.03.2006 n. 36.344/8.585 di rep. notaio Gianfranco Di Marco trascritta il 10.05.2006 ai nn. 12.854 RG 7.761 RP a Vicenza

***** ***** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 24/04/2005 fino al 23/03/2006), con atto stipulato il 22/03/2006 a firma di Certificato di Successione ai nn. 185/10 di repertorio, trascritto il 27/11/2006 a Vicenza ai nn. 32580 RG - 19453 RP.

* Si evidenzia esistenza Accettazione tacita di eredità del 23.03.2006 n. 36.344/8.585 di rep. notaio Gianfranco Di Marco trascritta il 10.05.2006 ai nn. 12.854 RG 7.761 RP a Vicenza

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza ai fini della verifica della regolarità della costruzione di cui fa parte l'immobile pignorato sono risultate le pratiche edilizie di seguito elencate

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 7176/53**, intestata a INCIS, per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, presentata il 29/06/1953 (all. 11)

Nulla osta per opere edilizie **N. 7092/54**, intestata a INCIS, per lavori di Costruzione fabbricato di civile abitazione, presentata il 24/05/1954 (all. 12)



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente.

Premesso che non è necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto gli immobili oggetto di pignoramento, così come precedentemente identificati, costituiscono porzioni di un fabbricato, questo ricade, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Vicenza, in un'area di tipo B individuata come "B3", posta all'interno della "ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento" così come definita e regolata principalmente dallo art. 37 delle N.T.O. dello stesso strumento urbanistico del comune (P.I.)

Sommariamente si precisa che ai sensi di detto art. 37, "Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrati con usi terziari e commerciali nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi." e che in tali zone, oltre alla residenza possono essere ammessi uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito; esercizi commerciali per la vendita al dettaglio; pubblici esercizi; locali di spettacolo e divertimento (con prescrizioni); laboratori artigianali ed attività artigianali di servizio (con limitazioni); depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI; autorimesse private o pubbliche; servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; attività per ricettività turistica mentre non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per una migliore comprensione si allega comunque stralcio delle norme sopra richiamate al quale si rinvia per i maggiori dettagli (all. 13)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile va innanzitutto precisato che

1) la documentazione reperita con l'indagine effettuata presso il Comune di Vicenza consiste in due progetti per la "Costruzione di un fabbricato di civile abitazione uguali ma presentati in due date diverse (luglio 1953 e giugno 1954) e che non sono stati reperiti veri e propri provvedimenti autorizzativi

e

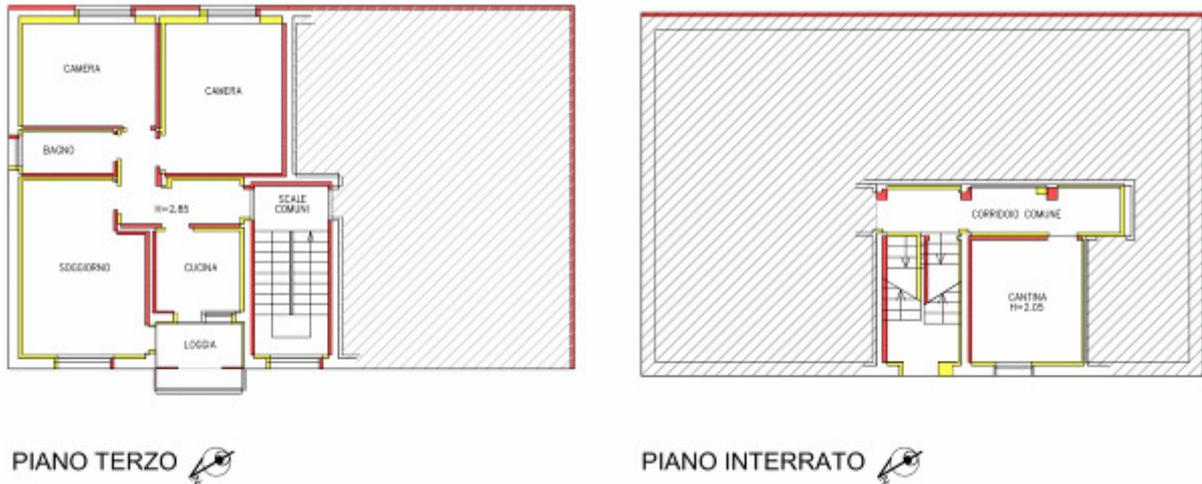
2) trattandosi di appartamento al piano terzo con cantina al piano seminterrato e vani comuni, oltre a vano scale, pure al piano seminterrato, inclusi in un contesto condominiale e non potendo accedere, salvo che per le misure d'ingombro esterne, all'intero complesso, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica sarà evidentemente circoscritta principalmente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Quanto sopra precisato, si evidenzia che da un primo raffronto tra gli elaborati di progetto rinvenuti e quanto effettivamente realizzato, si rileva una rispondenza di fondo per quanto riguarda sagoma planimetrica ed aspetto architettonico generale sia del complesso nel suo insieme quanto, più in particolare, dell'unità pignorata - per la quale anche la partizione interna risulta fondamentalmente conforme a quella autorizzata - e tuttavia deve essere precisato quanto di seguito si andrà a descrivere

Premesso che, come sopra anticipato, la costruzione "nasce" nei primi anni '50 del secolo scorso con sagoma planimetrica rettangolare prevista di mt. 16,00 x mt. 10,30 su quattro piani completamente fuori terra ed uno seminterrato serviti da una scala interna e non interessata in seguito, per quanto è stato possibile accertare, da altri interventi edilizi, le dimensioni reali rilevate sono risultate essere di mt. 16,10 x mt. 10,40, lievemente maggiori di quelle autorizzate, con



conseguente “adattamento” quindi anche delle pareti divisorie interne e si è poi accertato che nel soggiorno è esistente una porta-finestra per l’accesso ad una loggia e che questa è chiusa con serramento il tutto così come raffigurato nella pianta in elaborato grafico all. 14) e nello schema che segue.



Quanto infine all’altezza utile interna dei locali rilevata in mt. 2,85 e conforme a quella desunta graficamente dal grafico di progetto per ogni necessità si segnala che nella nota di approvazione del progetto presente nel fascicolo è contenuta la dicitura che segue “.....semprechè la altezza libera dei locali venga portata a m 3-” ben superiore a quella minima richiesta per locali d’abitazione di mt. 2,70.

A fronte di quanto esposto, fermo restando che una più precisa analisi deve necessariamente essere rinviata ad una vera e propria richiesta da inoltrare al competente ufficio del Comune di Vicenza, trattasi, a parere del sottoscritto di difformità di entità tale da ritenere che possano rientrare nella tolleranza e quindi soggette all’applicazione di quanto disposto dall’art 37 del D.P.R. 06.06.2001 N. 380 (Testo Unico in materia di edilizia), “Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità” sanabili con SCIA ai sensi comma 4 dello stesso articolo che così recita

“Ove l’intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell’intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono ottenere la sanatoria dell’intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all’aumento di valore dell’immobile valutato dall’agenzia del territorio.”

Nel caso specifico si ritiene applicabile la sanzione minima di € 516,00 in quanto non si ravvisano modifiche tali da aver aumentato il valore dell’immobile alla quale si dovranno sommare ca. €. 2.500,00 di spese tecniche, bolli e diritti vari per istruttoria pratica per complessivi arrotondati €. 3.000,00 ca. oltre oneri fiscali.



Sotto il profilo catastale invece si segnala nella planimetria agli atti l'errata raffigurazione di un balcone indicato come accessibile dal locale soggiorno ma non esistente mentre in realtà un balcone è esistente a prosecuzione della loggia adiacente a soggiorno e cucina e da questi accessibile; la planimetria dovrà perciò essere aggiornata con adeguata dichiarazione di variazione DoCFa per esatta rappresentazione grafica da trasmettere per via telematica all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali con un costo stimato comprensivo di spese tecniche e diritti di presentazione catastale di € 500,00 esclusi oneri fiscali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda descrizione precedente punto 8)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, spese tecniche, bolli e diritti (esclusi oneri fiscali): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg..

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si veda descrizione precedente punto 8)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di dichiarazione di variazione DoCFa con schede aggiornate delle unità immobiliari

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, diritti di presentazione catastale (esclusi oneri fiscali): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,85.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 417 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Domenico Bortolan, 2, piano: S1 - 3

Coerenze: muro perimetrale su due lati, altra unità immobiliare, vano scala, muro perimetrale

Si vedano anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 6) ed estratto catastale storico all. 7)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente relazione è un appartamento al piano terzo con cantina al piano seminterrato inclusi in un fabbricato a destinazione residenziale situato nel Comune di Vicenza, in Via Domenico Bortolan civ. 12, int. 8, Quartiere San Pio X, in un'area urbanizzata a partire dall'immediato dopo guerra (fine anni 40 primi anni '50 del secolo scorso) come espansione del cosiddetto nucleo originario della città e caratterizzata da un'edificazione intensiva e a prevalente destinazione residenziale (si veda foto che segue)



Più precisamente il fabbricato, si trova a poco più di un centinaio di mt. da quello che può essere considerato come il centro del quartiere, a poco più di 3,5/4 Km da Corso Andrea Palladio/Piazza dei Signori/Piazza delle Erbe, cioè il centro storico della città ed appena defilato rispetto alla direttrice stradale che, attraverso Viale della Pace, conduce, da un lato giusto verso il centro e, dall'altro, verso il casello autostradale di Vicenza Est distante appena 5 km. in una posizione di sicuro interesse (si veda anche la mappa toponomastica che segue)





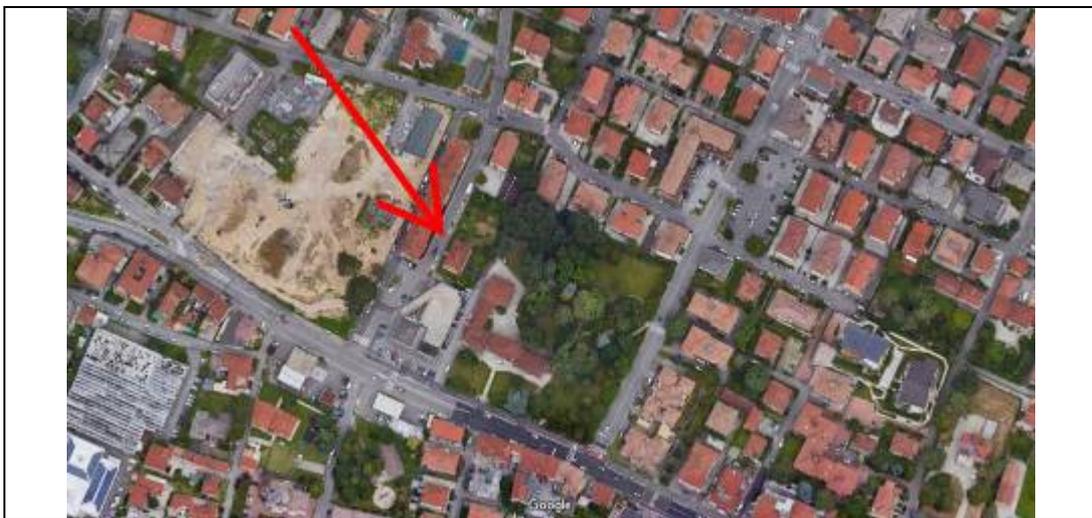
Il detto fabbricato, che insiste sul terreno catastalmente contraddistinto al foglio 9, mappale 417 di catastali mq. 600, è individuato con tratteggio blu nell'estratto catastale in scala 1:1000 nell'allegato elaborato grafico (all. 14) mentre il tratteggio verde negli estratti catastale e di PRG individua invece l'area scoperta dello stesso 417.

Relativamente al fabbricato nel suo insieme trattasi di una costruzione risalente come epoca di costruzione ai primi anni '50 del secolo scorso con sagoma planimetrica rettangolare che si eleva fino a quattro piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e che ospita 8 unità abitative servite da un vano scale centrale.

Nel suo insieme il complesso confina in senso NESO con i mappali 1418, 59, 870 e con Via Domenico Bortolan sulla quale vi è l'accesso.

L'area esterna del complesso, un lotto praticamente rettangolare delle dimensioni di mt. 000 x 000, recintata e adibita a verde privato (salvo la zona dell'ingresso), è area comune anche se una parte della stessa viene utilizzata come orto in maniera esclusiva dai condomini.

Esternamente il fabbricato, di semplice composizione plani-volumetrica che, come più sopra riferito, si sviluppa su quattro piani completamente fuori terra ed uno seminterrato e indicato con la freccia nella foto che segue

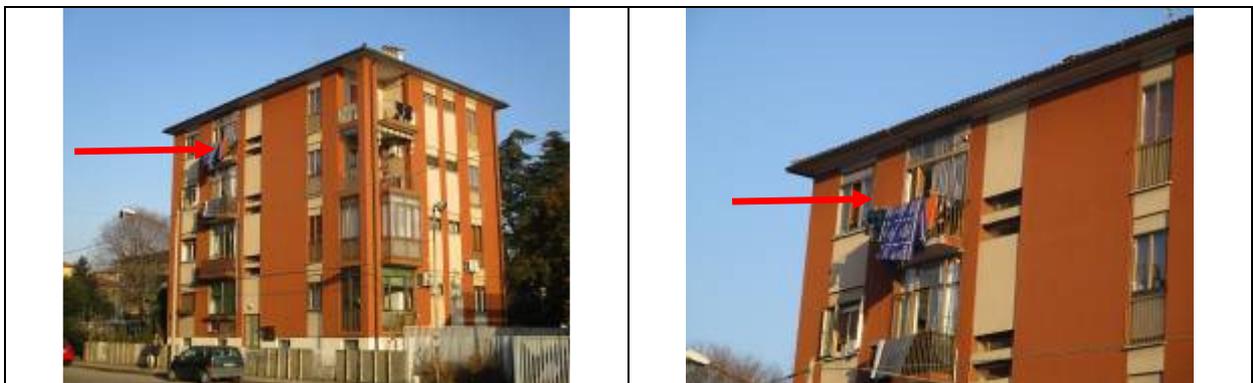


si presenta finito in ogni sua parte, intonacato e tinteggiato e, per quanto è dato da vedere, si trova in normale stato di conservazione e manutenzione in relazione alla sua vetustà (si vedano foto che seguono)



Dal punto di vista distributivo, come già anticipato, è organizzato su una tromba scale centrale a servire due appartamenti per piano.

L'appartamento da stimare, posto a nord nel fabbricato (si veda contorno/tratteggio in rosso negli estratti catastali in elaborato grafico all. 14) ed evidenziato con freccia di colore rosso nelle fotografie che seguono

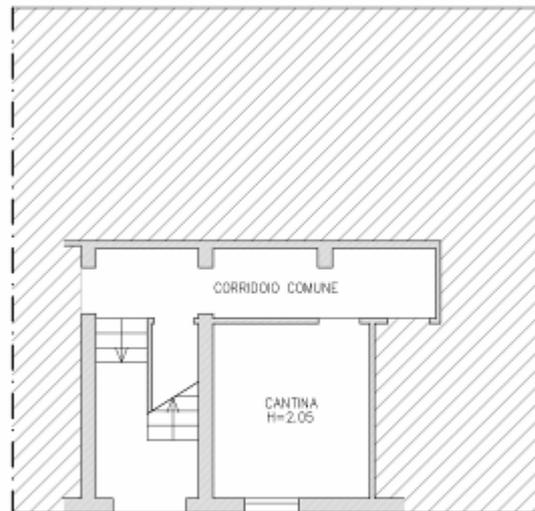




è posto al piano terzo del detto fabbricato ed è costituito, da cucina, pranzo-soggiorno, due camere, bagno oltre ad ingresso e loggia/balcone e, al piano sottostrada, da una cantina così come raffigurato nella pianta in scala 1:200 in elaborato grafico all. 14) e nello schema che segue



PIANO TERZO 



PIANO INTERRATO 

Le finiture sono di livello popolare e sono le seguenti

- i pavimenti sono tutti in linoleum/mouquette;
- i rivestimenti sono costituiti da fogli di linoleum nelle pareti del bagno mentre tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate
- le porte interne sono in legno tamburato, alcune con specchiature in vetro e le finestre e/o porte-finestre hanno telaio in legno con vetro semplice, e avvolgibili in legno e serramento in alluminio con vetro semplice all'esterno.

Per quanto riguarda la cantina posta al piano sottostrada trattasi di locale con finiture improntate alla massima economicità ma comunque dotato perlomeno di un impianto elettrico essenziale.



L'appartamento in oggetto, che si trova in cattivo stato di conservazione e manutenzione (foto a seguire) è comunque dotato dei necessari impianti tecnici, quale impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo completo di caldaia autonoma funzionante a metano e con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa; gli impianti, per quanto è stato possibile verificare e per quanto riferito dall'occupante risulterebbero funzionanti tranne la caldaia non più riparata dopo l'ultimo guasto.





Confini (in senso NESO):

per l'appartamento: muro perimetrale su due lati, terzi, vano scala, muro perimetrale;
per la cantina: terzi, corridoio comune, terzi, muro perimetrale.

L'appartamento ha poi diritto, così come riportato in atto di compravendita, alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del C.C.

Dal punto di vista strutturale inoltre si può ritenere, precisato che non sono state eseguite verifiche specifiche né sondaggi, che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, nel suo complesso, abbia struttura portante costituita da murature portanti in laterizio miste a travi e pilastri in c.a. e da solai in latero-cemento, copertura a due falde con manto in coppi e, per quanto è stato possibile accertare dall'esame visivo, non si sono notati problemi dal punto di vista statico

La consistenza dell'immobile pignorato è determinata in complessivi arrotondati mq. 81,00 lordi convenzionali, calcolati applicando alle diverse superfici (locali accessori, balconi, pertinenze), adeguati coefficienti correttivi necessari a renderle tra loro omogenee così come si rileva anche nello schema di calcolo riportato nell'allegato elaborato grafico (all. 14).



Dal punto di vista energetico l'unità, come di seguito indicato, è classificata in classe **G** (vedere APE all. 15)

CLASSE ENERGETICA:



[189,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 30261/2022 registrata in data 29/03/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	81,00	x	100 %	=	81,00
Totale:	81,00				81,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/10/2021

Fonte di informazione: n. 24454 di rep. dott.ssa Francesca Bonvicini

Descrizione: Appartamento al piano primo con vano accessorio al piano terra, orto e rimessa con tettoia su manufatto pertinenziale

Indirizzo: Via Cornelia Sale

Superfici principali e secondarie: 130

Prezzo: 91.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/04/2019

Fonte di informazione: n. 9273 di rep. dott. Tommaso De Negri

Descrizione: Appartamento al piano quarto con cantina al piano terra

Indirizzo: Via Antonio Magrini

Superfici principali e secondarie: 89

Prezzo: 70.000,00 pari a 786,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/05/2019

Fonte di informazione: n. 3258 rep. dott.ssa Elisa Stagnotto

Descrizione: Appartamento al piano terzo con garage al piano terra

Indirizzo: Via Giorgio Corbetta

Superfici principali e secondarie: 124

Prezzo: 95.000,00 pari a 766,13 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/11/2021

Fonte di informazione: n. 72693 di rep. dott. Gianfranco Di Marco

Descrizione: Appartamento al piano rialzato con cantina al piano scantinato

Indirizzo: Via A. Tornieri

Superfici principali e secondarie: 94

Prezzo: 75.000,00 pari a 797,87 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si deve tener conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali possono essere ubicazione, destinazione d'uso e urbanistica, accessibilità, e

- per quanto riguarda i fabbricati posizione di piano ed esposizione, configurazione planivolumetrica e distributiva, vetustà, stato di conservazione e manutenzione, presenza di area scoperta

- per quanto riguarda i terreni sfruttabilità, configurazione planimetrica, consistenza dimensionale rispetto all'eventuale vocazione edificatoria

oltre a, sia per i fabbricati quanto per i terreni, ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima

Ciò premesso si adotterà primariamente il sistema di stima comparativo MCA per valori unitari consistente nel determinare attraverso adeguata ricerca di beni comparabili svolta acquisendo atti notarili traslativi di proprietà nella zona di riferimento a partire dall'inizio del 2019 (ultimi 3 anni), un valore unitario da applicare al parametro "metro quadrato di superficie"; a tal proposito va precisato che la ricerca, effettuata per la categoria catastale di appartenenza dell'immobile ed assimilabili (A/2, A/3, A/4) sul foglio catastale ove l'immobile si trova, ha consentito di rinvenire delle compravendite di beni equiparabili/rapportabili a quello in oggetto per ubicazione, categoria catastale e stato generale.

Oltre ai dati come sopra riferito, sono anche stati esaminati i valori riportati da fonti come, per esempio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) - notoriamente riportante valori più elevati rispetto alla media di mercato – secondo il quale i valori min. per abitazioni civili in condizioni normali partirebbero da 950,00 €/mq., Borsino immobiliare.it che per la zona interessata indica valori medi variabili tra 880,00 fino a ca. 1.000,00 €/mq. e quelli della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza che rileva valori lievemente inferiori da un minimo prossimo a 750,00 €/mq. fino ad un massimo di ca. 920,00 €/mq. mentre dagli esiti della ricerca di beni comparabili, risulta che nei trasferimenti di unità abitative in condizioni generali equiparabili a quelle dell'immobile oggetto di stima sono stati applicati prezzi unitari che variano da minimi appena inferiori ai 700,00 fino a massimi di ca. 850,00 €/mq. così come si ricava a seguire dai risultati dei dati rilevati dall'analisi delle compravendite relative ai beni comparabili opportunamente elaborati.

A seguire sono esposti i risultati dei dati rilevati dall'analisi delle compravendite relative ai beni comparabili opportunamente elaborati.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	70.000,00	95.000,00	75.000,00
Consistenza	81,00	89,00	124,00	94,00
Data [mesi]	0	36,00	34,00	4,00
Prezzo unitario	-	786,52	766,13	797,87



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	766,13	766,13	766,13

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	70.000,00	95.000,00	75.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-6.129,03	-32.943,55	-9.959,68
Prezzo corretto	63.870,97	62.056,45	65.040,32

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **63.655,91**

Divergenza: 4,59% < 5%

Per quanto esposto, visti i prezzi praticati in atti stipulati e l'andamento del mercato immobiliare, tenuto conto dei rilevamenti dei prezzi e considerate le condizioni generali dell'immobile pignorato in raffronto con quelle note dei beni comparabili, visto il risultato emerso dall'elaborazione effettuata con il MCA (dalla quale si è comunque ritenuto di escludere il valore più basso ritenuto non aderente al caso specifico) si è determinato di individuare il più probabile valore di mercato di un metro quadrato di superficie convenzionale degli immobili nella cifra di € 785,00.

Precisato ancora che nella valutazione è compresa, per quanto di necessità trattandosi di unità inclusa in un agglomerato condominiale e per la quota di competenza, l'incidenza delle parti comuni quali, per esempio, accessi, area scoperta e recinzione (se presenti), vani tecnici, suolo su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri maestri, i pilastri e le travi portanti il tetto e quant'altro riconosciuto come comune per legge o per destinazione effettiva si determina il seguente valore
mq. 81,00 x € 785,00/mq. = € 63.585,00
arrotondato
in € 63.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,00 x 785,88 = **63.655,91**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-155,91

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 63.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 63.500,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oltre alle fonti di informazioni per l'acquisizione dei dati utili alla valutazione a seguire indicate, sono altresì stati acquisiti da Astalegale (all. 16) e adeguatamente valutati/elaborati i dati delle aggiudicazioni delle aste relativamente la zona interessata i cui risultati sono indicati nella scheda sintetica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza, osservatori del mercato immobiliare Banca dati OMI e CCIAA, Quotazioni borsini imm.ri , ed inoltre: Rogiti immobili comparabili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,00	0,00	63.500,00	63.500,00
				63.000,00 €	63.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 9.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.000,00**

data 30/03/2022

il tecnico incaricato
geom. Sante Lago

