



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 313/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
IQERA ITALIA SPA PER AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:

I.V.G. Vicenza s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. iunior Martino Viero - minuscolo studio di progettazione**

CF:VRIMTN89A09E970M

con studio in MAROSTICA (VI) via Sant'Antonio 15

telefono: 0424238487

email: ing.viero@gmail.com

PEC: martino.viero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 313/2022

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICO ED INDICE

**Procedura es.imm. n. 313 / 2022 R.G.**

**Giudice dott.ssa Sonia Pantano**

**promossa da:**

**IQERA ITALIA SPA PER AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

**Contro**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

**Diritto** (cfr pag. 4): piena proprietà per l'intero.

**Bene** (cfr pag. 4): appartamento al piano quarto con cantina e autorimessa al piano terra.

**Ubicazione** (cfr pag. 4): Comune di Vicenza, Via Giambattista Nievo n. 53.

**Stato** (cfr pag. 11): sufficiente/scarso.

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 4): NCEU del Comune di Vicenza, foglio 78, mappale 521

- sub. 15, cat. A/3, abitazione di vani 6,5, rendita catastale €503,55, piano T-4.

- sub. 8, cat. C/6, autorimessa di mq 13, rendita catastale €63,11, piano T.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 8): nessuna.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 7): difformità in corso di sanatoria.

**Valore di stima** (cfr pag. 18): €70.000,00.

**Valore mutuo** (cfr pag. 5): €280.000,00.

**Vendibilità** (cfr pag. 17): buona.

**Pubblicità:** annunci in portali web specializzati e cartello in facciata.

**Occupazione** (cfr pag. 4): propretario debitore esecutato con la famiglia.

**APE** (cfr pag. 12): classe F.

**Allegati**

- A. Documentazione fotografica
- B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- C. Atto di provenienza
- D. Visure ipotecarie
- E. Visure catastali
- F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- H. Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- J. Attestato di prestazione energetica e libretto impianto
- K. Certificati di stato civile
- L. Certificati di residenza
- M. Documentazione relativa alle spese condominiali
- N. Documentazione relativa ai beni comparabili
- O. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 313/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Appartamento situato a Vicenza in Via Giambattista Nievo n. 53, della superficie commerciale di 132 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento quadricamere al quarto piano con cantina e autorimessa al piano terra.

Identificazione catastale al NCEU del Comune di Vicenza:

- foglio 78, particella 521, sub. 15, partita 20188, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55, indirizzo catastale: Via Giambattista Nievo n. 53, piano: T-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .
  - foglio 78, particella 521, sub. 8, partita 20188, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 63,11, indirizzo catastale: Via Giambattista Nievo n. 51, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .
- Coerenze: Il mappale 521 del Foglio 78 confina a ovest con il mappale 524, a nord con i mappali 524, 523 e 522, a est con il mappale 520, e a sud con la pubblica via.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>132,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 83.279,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/02/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 08/11/2022, l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , debitore esecutato che vi abita con la propria famiglia.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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 derivante da atto notarile pubblico stipulato il 16/09/2004 a firma di Giovanni Barone Notaio in Vicenza ai nn. 170950/15180 di repertorio, iscritta il 27/09/2004 a Vicenza ai nn. 23438/5335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €280.000,00.

Importo capitale: €140.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare, derivante da atto giudiziario emesso il 03/06/2022 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 2671 di repertorio, trascritto il giorno 08/07/2022 a Vicenza ai nn. 15945/11422, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

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: **€ 200,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 5.011,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 1.099,00**

Millesimi condominiali: **125**

Ulteriori avvertenze:

L'unità oggetto di valutazione fa parte del condominio denominato amministrato da \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con studio in Torri di Quartesolo -Via Dal Ponte n. 187/8.

L'amministratrice condominiale ha segnalato che i condomini hanno aderito ad un progetto di riqualificazione sismica ed energetica del fabbricato (cd. ecobonus 110%), il cui importo di competenza dell'unità in oggetto è pari a €5.011,22; al momento l'iter è in una fase di stallo a causa del blocco delle cessioni del credito. Si invitano pertanto i soggetti interessati a contattare l'amministratrice per aggiornamenti sullo stato della procedura.

Gli importi indicati, comunicatici dall'amministratore condominiale, sono da intendersi come indicativi e riferiti alla data della perizia; essi infatti potrebbero variare, anche significativamente, nelle future annualità.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà in forza di compravendita, con atto stipulato il 16/09/2004 a firma di Giovanni Barone Notaio in Vicenza ai nn. 170949/15179 di repertorio, trascritto il 27/09/2004 a Vicenza ai nn. 23437/14986, con il quale i signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vendevano il bene oggetto di stima ai debitori eseguiti.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in forza di compravendita, con atto stipulato il 27/03/1979 a firma di Bruno Bertuzzo Notaio in Vicenza ai nn. 25631/3633 di repertorio, trascritto il 26/04/1979 a Vicenza ai nn. 4350/3573, mediante il quale i signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , vendevano il bene oggetto di stima ai suddetti signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia n. 22247 P.G./4018 r.p. rilasciata in data 23/12/1957 alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un gruppo di 21 fabbricati in Viale Trieste, su richiesta presentata in data 27/11/1957.

Autorizzazione Edilizia n. 22247/57 P.G./4018 r.p., rilasciata in data 09/08/1958 alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante planimetrica al progetto approvato in data 05/12/1957 n. 22247P.G., su richiesta presentata in data 16/07/1958.

Autorizzazione di abitabilità n. 16981 P.G./3542 u.p., rilasciata in data 11/11/1959 alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per il fabbricato in Viale Trieste costruito a nuovo su 4 piani e scantinato per 8 abitazioni.

Le pratiche edilizie sono contenute in allegato H.

Si segnala inoltre che l'amministratrice condominiale ci ha comunicato che sono state depositate nel corso dello scorso anno le seguenti pratiche edilizie, le quali tuttavia non sono state esposte allo scrivente durante le ricerche presso gli uffici comunali in fase di accesso agli atti. Pertanto si invitano gli interessati a verificare lo stato di tali pratiche presso il Comune di Vicenza.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività per lavori di Sanatoria generale del complesso condominiale per difformità al progetto originario ai sensi della L.R. Veneto n. 19/2021, presentata il 23/07/2022 con il n. 95142650241-08062022-1936 di pratica da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di amministratrice condominiale.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori di Manutenzione straordinaria, miglioramento sismico, efficientamento energetico e abbattimento delle barriere architettoniche dell'edificio residenziale nell'ambito del cosiddetto Superbonus, presentata il 24/11/2022 con il n. 95142650241-20112022-0132 di pratica da \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* in qualità di amministratrice condominiale.

Tutte le pratiche citate sono contenute in allegato H.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **Piano degli interventi**

In base al vigente Piano degli Interventi della città di Vicenza, approvato con delibera del C.C. n. 10 del 07/02/2013, il mappale 521 del Foglio n. 78 è classificato nell'Elaborato 3 - Zonizzazione come *ZTO B Zona residenziale e mista esistente e di completamento B2*.

### **Piano di Assetto del Territorio**

In base all'analisi degli elaborati grafici del Piano di Assetto del Territorio della città di Vicenza, approvato con Conferenza dei Servizi in data 26/08/2010 e ratificato con D.G.R.V. n. 2558 del 02/10/2010, emergono i seguenti aspetti concernenti il mappale 521 del foglio 78:

#### *Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale*

- vincolo sismico O.P.C.M. 374/2003 su tutto il territorio comunale (art. 6 NTA).

#### *Carta delle Fragilità*

- Area idonea (art. 14).

#### *Carta delle Trasformabilità*

- Tessuto urbano consolidato (art. 24);

- Ambito territoriale omogeneo ATO 02 (art. 18).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato allo scrivente in data 04/10/2022, è contenuto in allegato I.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

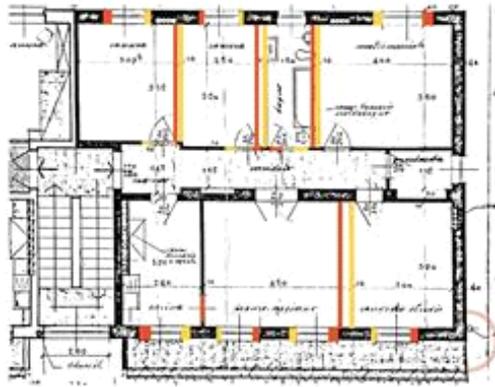
Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie ma rivestono carattere meramente indicativo, derivando da una interpretazione personale ed autonoma dell'esperto degli elaborati e titoli edilizi reperiti, alla luce della normativa vigente, conformemente all'incarico conferitogli. Si invitano pertanto gli interessati a svolgere le opportune verifiche presso gli uffici competenti prima della presentazione dell'offerta.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

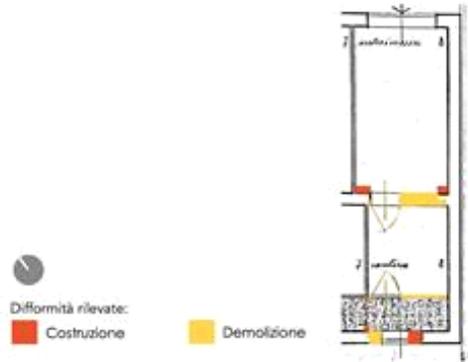
Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici reperiti dallo scrivente durante le operazioni di accesso agli atti emergono le seguenti difformità:

- nell'appartamento al piano quarto una differente disposizione planimetrica di alcune tramezzature interne, di alcune finestre e portafinestra sui lati nord est e sud ovest e la chiusura della porta di collegamento tra soggiorno e cucina;
- il poggiolo presenta attualmente un prolungamento a semicerchio sul lato sud est che non è riportato nell'elaborato comunale;
- al piano terra la parziale demolizione del muro di separazione tra cantina e autorimessa e una differente conformazione planimetrica dell'accesso alla cantina dal corridoio comune.

Si fa presente che l'amministratrice ci ha comunicato che tali difformità sono in corso di sanatoria e gli oneri sono stati computati nelle spese condominiali di manutenzione straordinaria delle ultime due annualità (cfr. cap. 5). Tuttavia, non avendo ricevuto tali pratiche durante l'accesso agli atti presso il Comune di Vicenza, si invitano gli interessati a verificare presso i competenti uffici lo stato di stali pratiche, nel momento in cui verranno indette le aste.



Sovrapposizione stato di fatto - elaborati comunali, piano quarto.



Sovrapposizione stato di fatto - elaborati comunali, piano terra.

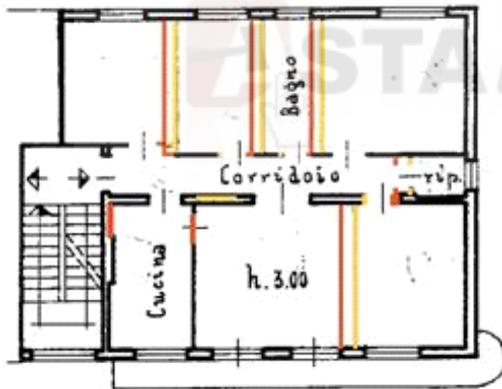
## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale emergono le seguenti difformità:

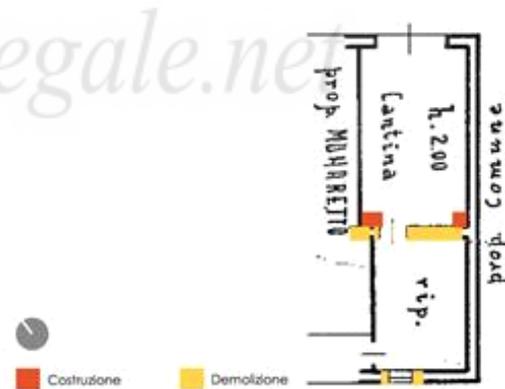
- nell'appartamento al piano quarto una differente disposizione planimetrica di alcune tramezzature interne e la chiusura della porta di collegamento tra soggiorno e cucina;
- al piano terra la parziale demolizione del muro di separazione tra cantina e autorimessa e una differente dimensione della finestra della cantina.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: *Aggiornamento catastale*: €1.500,00



Sovrapposizione stato di fatto - planimetrie catastali, piano quarto.



Sovrapposizione stato di fatto - planimetrie catastali, piano terra.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda quanto esposto al cap. 8.1.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

BENI IN VICENZA VIA GIAMBATTISTA NIEVO 53

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

Appartamento situato a Vicenza in Via Giambattista Nievo n. 53, della superficie commerciale di 132 mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/3 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento quadricamere al quarto piano con cantina e autorimessa al piano terra.

Identificazione catastale al NCEU del Comune di Vicenza:

- foglio 78, particella 521, sub. 15, partita 20188, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55, indirizzo catastale: Via Giambattista Nievo n. 53, piano: T-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .
- foglio 78, particella 521, sub. 8, partita 20188, categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita € 63,11, indirizzo catastale: Via Giambattista Nievo n. 51, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Coerenze: Il mappale 521 del Foglio 78 confina a ovest con il mappale 524, a nord con i mappali 524, 523 e 522, a est con il mappale 520, e a sud con la pubblica via.



*Vista esterna da sud sul condominio (contorni indicativi sull'unità in oggetto).*



*Vista esterna sull'accesso pedonale da Via G. Nievo.*



*Vista sull'accesso carroia.*



*Vano scale condominiale al piano terra.*



*Pianerottolo di accesso all'unità al piano quarto.*



*Vista esterna dell'autorimessa (sub. 8).*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima si trovano in una zona periferica della città di Vicenza in direzione nord est rispetto al centro cittadino. L'area è a vocazione prevalentemente residenziale ed ha visto la sua massima espansione nel secondo dopoguerra, con la costruzione di numerosi fabbricati condominiali tra gli anni '50 e '60. Quello nel quale si inserisce il bene in oggetto fa parte dell'agglomerato di condomini distribuiti tra Via Giambattista Nievo e Viale Istria. Al quartiere si accede da Viale Trieste, ovvero la SR53 che collega Vicenza con Cittadella.

Il traffico nelle vicinanze è locale ed i parcheggi sono risultati sufficienti.

Si segnala inoltre la presenza, a poche decine di metri dall'immobile in oggetto in direzione est, della linea ferroviaria che collega Thiene con Vicenza.

Il tono sociale della zona è buono e sono presenti i principali servizi per il cittadino.



*Sovrapposizione ortofoto mappa catastale.*



*Ortofoto del contesto cittadino con individuazione dell'immobile in oggetto.*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima fanno parte di un fabbricato condominiale costruito alla fine degli anni '50;

L'edificio si compone di cinque piani fuori terra e ospita ai piani dal primo al quarto un totale di otto appartamenti mentre al piano terra i locali autorimessa e cantina di pertinenza delle suddette unità abitative. La costruzione presenta struttura portante mista laterocementizia, con pareti esterne finite ad intonaco civile e tinteggiate in colore beige e marrone, copertura a padiglione laterocementizia con manto in tegole di laterizio. Il condominio è dotato di un marciapiede comune in cemento che lo circonda sui diversi lati; la restante area esterna è invece a ghiaio. A chiusura del lotto sul quale insiste il fabbricato vi è un muretto in pietra sormontato da una recinzione metallica.

L'accesso al complesso avviene da Via Giambattista Nievo sul lato sud ovest, lungo il quale si trova un cancelletto pedonale prospiciente il portoncino di ingresso del vano scale condominiale, attraverso cui si raggiungono le diverse unità abitative ai piani superiori; sullo stesso lato sono anche collocati due cancelli per l'accesso carraio attraverso i quali si perviene alle autorimesse. Queste ultime si trovano tutte affacciate direttamente verso l'esterno sul lato nord est.

Non è presente un ascensore condominiale; il vano scale condominiale è dotato di montascale con poltroncina che collega i piani da terra al terzo. Si fa presente tuttavia che vi sono tre gradini esterni al fabbricato che conducono all'ingresso condominiale; inoltre l'appartamento oggetto della presente stima, trovandosi al piano quarto, non è raggiungibile utilizzando il suddetto montascale.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni generali di manutenzione.

L'appartamento in oggetto occupa la porzione più a sud del quarto e ultimo piano e gode di affacci su tre lati. L'unità è sviluppata in 94 mq calpestabili composti da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, quattro camere da letto, un corridoio, un ripostiglio ed un bagno finestrato. Lungo tutto il lato sud sud ovest si trova un poggiolo, accessibile dal soggiorno, di 11 mq calpestabili.

L'unità abitativa ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il pavimento è in piastrelle ceramiche, ad eccezione di tre delle camere da letto dove si trova un parquet in legno. In bagno ed in cucina anche le pareti presentano rivestimento in piastrelle ceramiche. Su finestre e porte finestre che danno verso l'esterno sono montati dei doppi serramenti: sul lato interno degli infissi con telaio in legno e vetrocamera, sul lato esterno degli ulteriori serramenti con telaio in alluminio. Le porte interne sono in legno ed in alcuni casi hanno una specchiatura in vetro opaco. La porta d'ingresso è chiusa da un portoncino blindato in legno dell'epoca di costruzione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC posizionati tra i due infissi e dotati di cassonetto ispezionabile dall'interno.

Il poggiolo presenta pavimentazione in piastrelle ceramiche e parapetto in ringhiera metallica.

Il bagno è dotato di lavandino, tazza wc, bidet, doccia e predisposizione per l'installazione di una lavatrice. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a metano posizionata in cucina e termosifoni a parete come terminali scaldanti. Gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione, a meno della caldaia autonoma, e non sono conformi alle attuali normative. È presente un impianto di raffrescamento estivo di cui non è stato possibile testare la funzionalità.

Al piano terra si trovano la cantina e l'autorimessa di pertinenza (sub. 8), la prima raggiungibile da una porta che immette nel corridoio comune e la seconda accessibile da un portone esterno direttamente dalla corte condominiale. I due vani si configurano attualmente come un unico locale, essendo di fatto demolito per buona parte il muro di separazione. Essi hanno pareti con intonaco grezzo e pavimento in cemento liscio. Sul lato sud ovest della cantina vi è una finestra con infisso metallico apribile; la porta di collegamento tra cantina e corridoio comune è in metallo. L'autorimessa invece è chiusa da un portone manuale ad ante dotato di griglie di aerazione sulla parte superiore; l'apertura all'ingresso ha una larghezza di 2,00 m e un'altezza di 1,95 m. All'interno dell'autorimessa è presente un rubinetto idrico.

Lo stato di manutenzione interno è scarso: si segnala la vetusta generalizzata degli impianti, fenomeni localizzati di muffa alle pareti con sgretolamento degli intonaci.



*Cucina.*



*Soggiorno.*



*Camera da letto.*



*Bagno.*



*Poggiolo.*



*Autorimessa (sub. 8) e cantina.*

CLASSE ENERGETICA:



[298,40 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 121928/2022 registrata in data 21/12/2022

## CONSISTENZA:

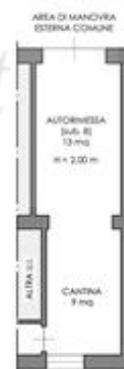
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P4 - Superficie interna netta dei vani principali	94,00	x	100 %	=	94,00
P4 - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	19,00	x	100 %	=	19,00
PT - Superficie interna netta dei vani secondari	22,00	x	50 %	=	11,00
PT - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani secondari	9,00	x	50 %	=	4,50
P4 - Poggiolo	11,00	x	30 %	=	3,30
Arrotondamento	0,20	x	100 %	=	0,20
	-0,20	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>155,00</b>				<b>132,00</b>



Schema distributivo dello stato di fatto - piano quarto.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano terra.

## 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: 22/11/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Vicenza

Descrizione: Appartamento quadricamere al piano quarto

Indirizzo: Via Giambattista Nievo n. 14  
Superfici principali e secondarie: 123  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 666,67 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 82.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 08/11/2022  
Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Vicenza  
Descrizione: Appartamento bicamere al piano primo in fabbricato con ascensore  
Indirizzo: Via F. Novello n. 3/Viale Trieste n. 265  
Superfici principali e secondarie: 95  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo: 75.000,00 pari a 789,47 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 26/10/2022  
Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Vicenza  
Descrizione: Appartamento tricamere con doppi servizi al piano quarto in fabbricato dotato di ascensore  
Indirizzo: Via Turra n. 7  
Superfici principali e secondarie: 118  
Superfici accessorie: 0  
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 974,58 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 115.000,00 pari a 974,58 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima.

Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare.

Il metodo MCA si articola in 4 fasi, di seguito esposte:

1. Parametrizzazione del segmento di mercato: Tabella dei dati: vengono individuate le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, a partire dai dati riportati nella fonte indicata;

2. Calcolo dei prezzi marginali: si calcola quale è il prezzo per l'incremento unitario di ciascuna caratteristica; i prezzi vengono riassunti in una tabella;

3. Valutazione: si apportano gli aggiustamenti ai prezzi di mercato;

4. Sintesi conclusiva: si espone il valore di mercato determinato e si verifica il margine di incertezza.

Qualora detto margine fosse superiore al valore limite (tolleranza) viene impiegato il Sistema di stima IVS che, attraverso un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare determina i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari qualitative nonché il valore di mercato dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	75.000,00	115.000,00
Consistenza	132,00	95,00	118,00
Data [mesi]	0	3,00	4,00
Prezzo unitario	-	789,47	974,58
Tono sociale della zona, accessibilità e comodità ai servizi	5,00	6,00	6,00
Livello di piano (tenendo conto della presenza o meno dell'ascensore)	5,00	7,00	8,00
Vetustà, obsolescenza funzionale	1.958,00	1.967,00	1.968,00
Stato di manutenzione	5,00	6,00	6,00
Dotazioni esterne	6,00	7,00	7,00
Dotazioni interne	6,00	6,00	8,00
Livello di finiture	5,00	7,00	7,00
Qualità distributiva interna	5,00	6,00	7,00
Esposizione e luminosità	8,00	5,00	6,00
Efficienza energetica di involucro edilizio e impianti	1,00	2,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,08	62,50	95,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	789,47	789,47
Tono sociale della zona, accessibilità e comodità ai servizi	5 %	3.750,00	5.750,00
Livello di piano (tenendo			

conto della presenza o meno dell'ascensore)	3 %	2.250,00	3.450,00
Vetustà, obsolescenza funzionale	0,5 %	375,00	575,00
Stato di manutenzione	5 %	3.750,00	5.750,00
Dotazioni esterne	2 %	1.500,00	2.300,00
Dotazioni interne	2 %	1.500,00	2.300,00
Livello di finiture	2 %	1.500,00	2.300,00
Qualità distributiva interna	3 %	2.250,00	3.450,00
Esposizione e luminosità	2 %	1.500,00	2.300,00
Efficienza energetica di involucro edilizio e impianti	3 %	2.250,00	3.450,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	75.000,00	115.000,00
Data [mesi]	187,50	383,33
Prezzo unitario	29.210,53	11.052,63
Tono sociale della zona, accessibilità e comodità ai servizi	-3.750,00	-5.750,00
Livello di piano (tenendo conto della presenza o meno dell'ascensore)	-4.500,00	-10.350,00
Vetustà, obsolescenza funzionale	-3.375,00	-5.750,00
Stato di manutenzione	-3.750,00	-5.750,00
Dotazioni esterne	-1.500,00	-2.300,00
Dotazioni interne	0,00	-4.600,00
Livello di finiture	-3.000,00	-4.600,00
Qualità distributiva interna	-2.250,00	-6.900,00
Esposizione e luminosità	4.500,00	4.600,00
Efficienza energetica di involucro edilizio e impianti	-2.250,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>84.523,03</b>	<b>85.035,96</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**84.779,50**

Divergenza:

0,60%

&lt;

**5 %**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,00 x 642,27 = **84.779,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.779,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.779,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo. Poichè il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene.

Si fa presente che allo stato attuale non è possibile prevedere le ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla pandemia ed alla situazione geopolitica internazionale potranno avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza.

**Giudizio di vendibilità**

Si ritiene che il bene abbia buona appetibilità in quanto il mercato di è dimostrato particolarmente attivo per immobili simili nella zona.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	132,00	0,00	84.779,50	84.779,50
				<b>84.779,50 €</b>	<b>84.779,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.279,50**

**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):

**€ 12.491,92**

Riduzione per arrotondamento:

**€ 787,57**

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

**€ 70.000,00**

data 15/02/2023

il tecnico incaricato  
Ing. iunior Martino Viero - minuscolo studio di progettazione

