

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Procedura n. **341/2022 R.G.**

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Sonia PANTANO**

Custode I.V.G. ivgvicenza@legalmail.it

ELABORATO PERITALE - Lotto unico



*Tecnico incaricato: arch. **SCILLA ZALTRON**
iscritto all'Albo ACPD della provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 - P.IVA 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec: studio@pec.zt-architetti.it*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 341/2022 R.G.
Giudice dott.ssa SONIA PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 02/05/2023
Esperto arch. Scilla Zaltron

Diritto pignorato (pag. 4): proprietà per 1/1

Bene (pag. 4): appartamento al piano secondo allo stato grezzo

Ubicazione (pag. 4): centro storico del Comune di Vicenza, corso Andrea Palladio n. 85

Stato (pagg. 4-10): insufficienti, ristrutturazione da completare, vedasi relazione

Dati Catastali attuali (pag. 11-12): Comune di Vicenza, fg. 4 m.nn. 234 sub 10 e sub 11

Da presentare variazione catastale per unica unità in corso di ristrutturazione

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 12): nessuna.

Metri quadri (pag. 10): sup. lorda complessiva mq 230 - sup. commerciale 227 mq

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 12-17): conforme per la vendita, vedasi relazione.

Valore di mercato OMV (pag. 20-26): valore OMV € 339.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 21-22): comp. A: 27/2/2023 - € 400.000,00; comp. B: 24/9/2021 - € 150.000,00; comp. C: 14/3/2022 - € 425.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 26): **€ 288.000,00**

Valore mutuo (pag. 19): Importo ipoteca € 1.575.000,00 - Importo capitale € 1.050.000,00
(quale terzo datore d'ipoteca; con altri beni colpiti) - vedi relazione

Vendibilità/appetibilità (pag. 26): discreta

Possibili interessati (pag. 26): non rilevati

Iniziative di vendita (pag. 26): agenzie specializzate

Occupazione (pag. 17): liberi, vedasi relazione

Titolo di occupazione (pag. 17): /

Oneri (pag. 18): oneri condominiali insoluti, si veda relazione.

APE (pag. 10): non è necessario ai sensi del D.lgs. 192/05 smi, unità al rustico

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (pag. 26): vedasi relazione

- preliminare di compravendita del 18/5/2009 (titolo allegato) non perfezionato; il possesso dell'immobile è stato concesso al promissario acquirente (Fall. n. 35/12) dal preliminare.
- il sig. _____ come

da certificato anagrafico, risulta identificato anche come
e ha due codici fiscali diversi con cui è registrato in AE.

Elenco delle formalità che saranno cancellate (pag. 20):

Iscrizione AE Vicenza 4/8/2005 ai nn. 20936/4977

Iscrizione AE Vicenza 22/7/2009 ai nn. 15871/3474

Iscrizione AE Vicenza 30/5/2022 ai nn. 12243/2068

Trascrizione AE Vicenza 19/6/2009 ai nn. 13043/8168

Trascrizione AE Vicenza 4/8/2022 ai nn. 18557/13183

ALLEGATI:

allegato 1 - documentazione fotografica

allegato 2 - estratto mappa, visure, el. planim., elenco sub e planimetrie

allegato 3 - estratto pratiche edilizie e tavole di progetto

allegato 4- R.A. sopralluogo, certificati anagrafe, interr. AE contratti, spese condominiali;

allegato 5 - AE elenco agg. formalità, titolo di provenienza e preliminare di compravendita;

allegato 6 - verifica comparabili MCA e analisi dati Astalegale Spa.

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 27/10/22 dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Sonia Pantano (comunicazione Tribunale 3/11/22); l'11/11/22 il perito ha accettato l'incarico e prestato il giuramento telematico.

In data 2/12/22 ha trasmesso la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a.c.p.c. sul modulo dell'Ufficio (trasmessa all'IVG in data 16-18/11/22, vista con avv. per il custode I.V.G.).

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: 14-15/11/22 per estratto di mappa, visure catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie e per verificare la regolarità catastale e 16-17 marzo 23 per le verifiche sui bcnc e il condominio;
- Ufficio Anagrafe del Comune di richiesta il 16/11/22 per certificato di residenza, certificato dello stato di famiglia, verifica regime patrimoniale ed eventuale estratto di matrimonio del debitore risposta in pari data;
- Ufficio Tecnico di Vicenza: 27/12/22 richiesta di accesso atti, 2/2/23 acquisizione pratiche e 15/3/23 colloquio con personale tecnico UTC;
- Agenzia delle Entrate Vicenza: richiesta 16/11/22 per verifica esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati a nome , risposta 17/11/22;
- Agenzia delle Entrate Vicenza - Conservatoria: relazione notarile in atti, 18/11/22 D.I. condomino, 16/3/23 acquisizione titolo prov. 17-20/3/2023 visure note e titoli per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie;
- Stimatrix e A.E. in data 15/3/23 per ricerca e acquisizione comparabili.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 16/12/22, previo avviso al creditore procedente, al custode, al creditore e al debitore (raccomandata inviata il 18/11/22, al Condominio Palladio il 3/12/22); non è stato possibile accedere agli immobili in quanto l'ingresso al civico n. 85 di corso Palladio è chiuso da pannelli di cantiere fissati a muro; per il secondo ingresso da piazzetta San Giacomo il sig. dichiarava che dà su proprietà di terzi ed di non avere diritto di passaggio da tale accesso; presenziava anche per il Condominio l'avv.

In data 10/2/23, previo nuovo avviso del custode IVG accordato con il proprietario e l'amministratore del condominio, veniva eseguito nuovo sopralluogo presso i beni, alla presenza anche di un fabbro che provvedeva alla rimozione dei pannelli di chiusura dell'ingresso agli immobili da corso Palladio n. 85.

I beni sono stati visitati alla presenza del custode, dell'esecutato sig.

il sig. e dell'amministratore di condominio che autorizzava l'apertura dell'ingresso da Corso Palladio n. 85.

NOTA:

il sig.

come da certificato anagrafico, risulta identificato nelle visure catastali, nell'atto di provenienza e in due ipoteche come

e quindi **ha due codici fiscali diversi** con cui è registrato in AE-Conservatoria. Si sono eseguite le ispezioni sui due nominativi.

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

piena proprietà per 1/1 di



ubicazione generale del bene

Bene e ubicazione:

nel centro storico del Comune di Vicenza, corso Andrea Palladio n. 85, nella porzione più centrale del corso, vicina alla Basilica Palladiana, al Municipio e ai maggiori edifici storici della città: un appartamento al piano secondo allo stato grezzo in una palazzina residenziale/commerciale di tre piani fuori terra denominata “Condominio Palladio 85” che fa parte della cortina di edifici antichi della via principale della città.



ortofoto con individuazione del fabbricato m.n. 234

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

Caratteristiche zona: centro storico di Vicenza, con aree limitrofe residenziali, commerciali e direzionali, in zona ZTL.

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, uffici pubblici e sociali (scuole, municipio, uffici postali, banche, supermercati, palestre, chiesa).

Principali collegamenti pubblici (Km): Stazione RFI (1), SR11 Postumia (2); SR53 per Treviso (4,7); SP248 per Dueville/Sandrigio (4,3); SP46 per Schio (4); Autostrada A31 casello Vicenza Nord (9,8); Autostrada A4 casello Vicenza ovest (7), casello Vicenza est (8).

Descrizione:

in Vicenza, Corso Andrea Palladio c.n. 85: quota di 1/1 di un appartamento allo stato grezzo, che occupa l'intero piano secondo e sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **226** ca. oltre a 6 balconcini di complessivi mq **4** ca.

Si tratta di un'unica unità nella quale erano stati iniziati nel 2009 dei lavori di ristrutturazione, che interessavano il piano secondo e terzo e le parti comuni delle residenze della palazzina, e che sono per l'unità di interesse fermati da oltre dieci anni e rimasti allo stato grezzo, con eseguite le demolizioni e le principali rimozioni dei materiali di risulta, e ancora da realizzare le pareti divisorie interne, gli impianti e tutte le finiture compresi i serramenti esterni. I fori finestra e le porte di ingresso dalla scala interna sono attualmente privi di chiusure.



facciata principale dell'edificio su corso A. Palladio



retro dell'edificio su stradella San Giacomo

I beni sono compresi in un palazzetto storico di quattro piani fuori terra, la cui costruzione originale risale all'800, con negozi al piano terra che affacciano sul portico pubblico e destinazioni artigianali e residenziali ai piani superiori. Nel tempo il fabbricato ha ospitato diverse attività di servizi e abitazione, ed è ora occupato solo al piano terra.

L'accesso ai piani, ed in particolare ai beni oggetto di valutazione, avviene da un portone pedonale posto su Corso Palladio al c.n. 85, attualmente chiuso da pannelli da cantiere.

Un secondo ingresso da stradella San Giacomo si apre su un ripostiglio catastalmente comune ma indicato al sopralluogo come di proprietà di terzi.

L'ingresso principale, percorso un corridoio comune nel quale si trovano i vani dei contatori, dà su un cavedio aperto (corte comune) da cui parte una scala in parte aperta e poi interna che serve tutti i piani, con ballatoi; il fabbricato è privo di ascensore.

L'accesso all'appartamento dal portico pubblico su corso Palladio avviene al civico 85

dall'ingresso comune, salendo la scala principale dal cavedio aperto e poi dal vano scale interno fino ad un ballatoio che serve il piano secondo.

L'unità prospetta con quattro portefinestre, protette da balconcini, nella parte centrale di corso Palladio sul monumentale Palazzo Pojana (Unesco) e con altre due, e due finestre, sulla piazzetta stradella San Giacomo; altre quattro finestre danno sulla corte interna.



ingresso su Corso Palladio



scala interna su cavedio aperto



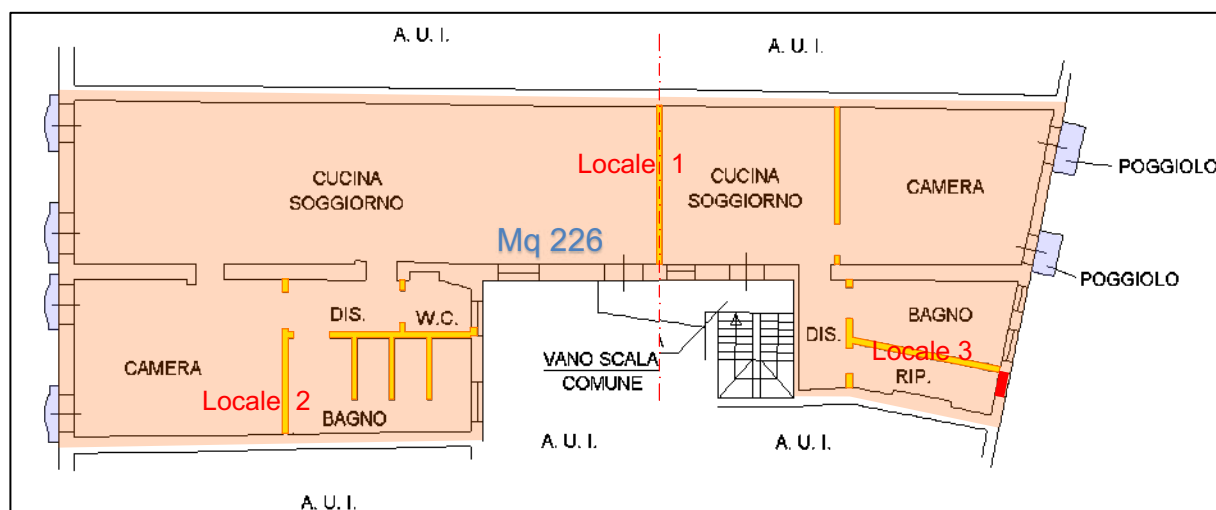
L'appartamento (costituito dai m.n. 234 sub 10-11) è autorizzato come **un'unica unità** e risulta in corso di ristrutturazione con un progetto del 2009 oggi decaduto, che prevedeva di frazionare in due alloggi ma non è stato concluso.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **226** ca. oltre a 6 balconcini di complessivi mq **4** ca. Altezza interna di m 2,93 sotto trave e m 3,10 sotto tavola, al grezzo.

E' ora allo stato grezzo e con i lavori fermi da anni e suddiviso in tre ampie stanze, completamente svuotate e prive di tutte le opere che avrebbero dovuto portare alla realizzazione dei nuovi appartamenti. I locali sono senza il muro divisorio dei due alloggi (mai esistito), le pareti interne, i serramenti di porte e finestre esterne e interne, sprovvisti di qualsiasi impianto e di tutte le finiture. Si è rilevata la presenza all'interno del locale principale di alcuni oscuri non posati e di tre bombole gas, è in sito un caminetto in pietra; l'unità ha residui di cantiere, sporcizia dovuta anche alla mancanza delle protezioni dei fori e guano di piccione diffuso.

Gli spazi comuni – ingresso, corte/cavedio, scale, ballatoi – sono in insufficiente stato di manutenzione, con presenza di guano e residui di cantiere, da sistemare e rendere agibili.

Sono state eseguite le demolizioni e le rimozioni rispetto allo stato precedente ancora riportato nelle planimetrie catastali.



appartamento p2 - mosaico dalle planimetrie catastali, in giallo demolizioni eseguite e in rosso chiusure

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron



vista locale 1 verso corso Palladio



vista locale 1 verso stradella San Giacomo

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron



vista locale 2 verso cavedio interno



interno locale 2 verso corso Palladio

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron



vista locale 3 verso stradella San Giacomo



viste verso corso Palladio

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni: condizioni: non verificabili.

Travi: condizioni: non verificabili.

Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio pieno intonacata e tinteggiata in parte; condizioni: sufficienti, sulla facciata a nord e nel cavedio vecchi intonaci con presenza di macchie di umidità, distacchi, muschi e infiltrazioni.

Solai e terrazze: tipologia: travi e tavole in legno, laterizio e legno; condizioni: non verificabili, il solaio tra il secondo e il terzo impalcato è stato rifatto a nuovo; ballatoio di ingresso e terrazzini a nord in laterocemento, balconcini su corso Palladio in pietra, tutti con ringhiere in ferro lavorato, condizioni: insufficienti, da verificare.

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

- Copertura:** tipologia: a falde, struttura in legno e manto in tegole, lattoneria in lamiera; condizioni: non verificabili.
- Pavim. esterna:** materiale: il cavedio interno aperto è pavimentato in porfido ad opera incerta e cemento; condizioni: insufficienti, da sistemare. Il portico ad uso pubblico è finito in piastrelle di marmo.
- Cancello:** l'ingresso da Corso Palladio 85 è attualmente chiuso con pannelli da cantiere fissati a muro; il portoncino è stato asportato.
- Scale:** tipologia: a rampe; ubicazione: nella corte/cavedio aperta e prosegue nel vano scale interno, struttura: ferro e c.a., con gradini in marmo per la prima rampa e in c.a. rivestiti in marmo per le altre; ringhiere in ferro lavorato dove presenti; condizioni: insufficienti, da rivedere; presenza di gradini rotti e molto sporco.
- Porta d'ingresso:** unità priva di porte (allo stato di grezzo); condizioni: /.
- Infissi esterni:** assenti, i fori finestre hanno contorni o davanzali in pietra/marmo e sono privi di infissi e protezioni.
- Infissi interni:** assenti.
- Pareti interne:** materiale: muratura portante in laterizio pieno in parte intonacata a sbruffo; mancano le tramezzature interne; condizioni: unità al grezzo, si segnala una macchia di umidità in alto nel locale 1 per probabile infiltrazione dal piano superiore.
- Rivestimenti:** assenti.
- Pavim. interna:** in vecchie piastrelle di gres rosso o rimosso, immobile al grezzo; condizioni: insufficienti.

IMPIANTI:

l'unità, al grezzo a seguito dei lavori di ristrutturazione iniziati e sospesi, è priva di tutti gli impianti (i precedenti elettrico, idrico-sanitario, termico, gas, sono stati asportati, ed eccezione di eventuali resti sotto i pavimenti) e non risultano utenze attive. Al sopralluogo si è verificata la presenza del contatore della corrente che era sigillato e la predisposizione dei contatori di gas ed acqua.

DATI TECNICI <i>(in base a planimetrie catastali, p.e. e rilievo)</i>				
Destinazione	Sup. Lorda arr mq	H m ca	rapporti mercantili	Sup. Comm. mq
<i>CF fg.4 m.n. 234 sub 10-11</i> appartamento P secondo	226,00	3,10 gr sottotavola	1,00	226,00
balconcini	4,00	/	0,33	1,00
TOTALE arr.	230,00			227,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato degli immobili, sono da prevedere opere di manutenzione straordinaria per completare i lavori fermati e per sistemare le parti comuni; al sopralluogo l'interno del fabbricato risultava molto sporco e con resti del cantiere, nelle scale e nelle unità si evidenziava la presenza di guano di piccione.

All'interno delle unità pignorate erano presenti alcuni oscuri, scollegati dalla struttura e n. 3 bombole di gas.

Certificazione energetica:

Per la vendita non è necessario l'APE per l'appartamento, ai sensi del D.lgs. 192/05 smi, in quanto si tratta di unità in corso di ristrutturazione ancora "al rustico", in cui non sono in opera i materiali per il risparmio energetico e gli impianti.

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

in ditta

proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati – Comune di Vicenza, fg. 4

- **m.n. 234 sub 10**, corso Andrea Palladio n. 83, piano 2, cat. A/3, cl. 3, vani 5, sup. cat. tot. 139 mq, escluse aree scoperte 139 mq, R€ 271,14

- **m.n. 234 sub 11**, corso Andrea Palladio n. 83, piano 2, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5, sup. cat. tot. 77 mq, escluse aree scoperte 76 mq, R€ 189,80

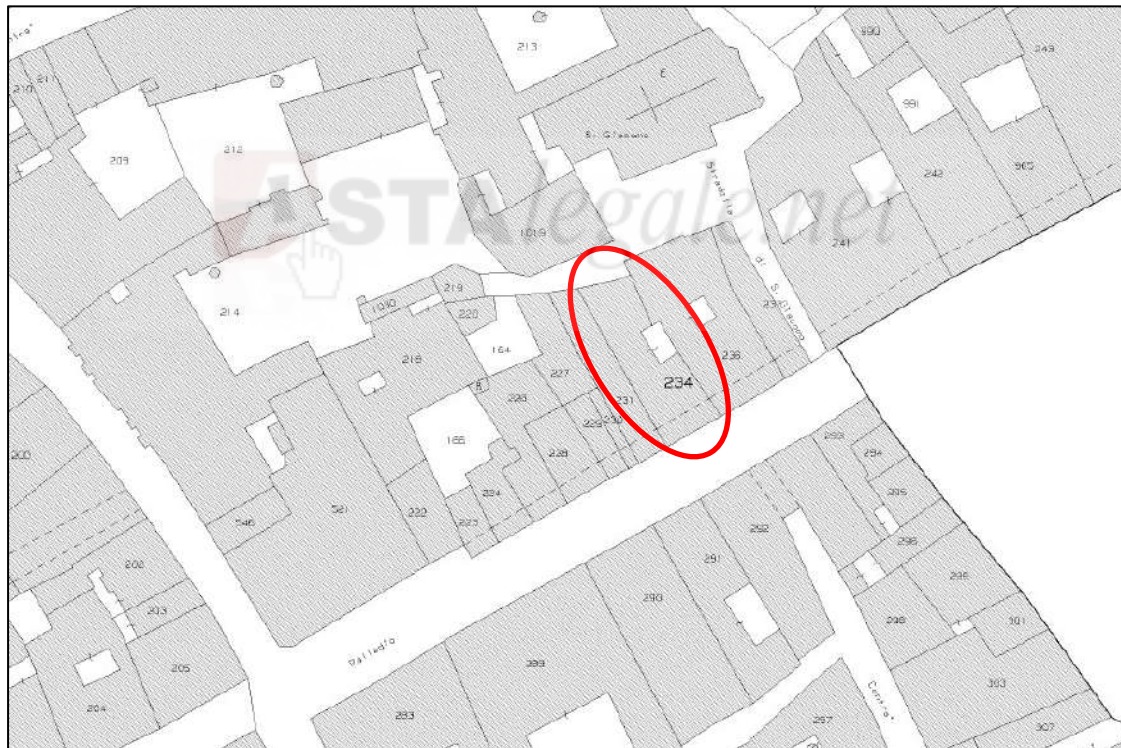
Il complesso che comprende le unità immobiliari insiste sul terreno m.n. 234, ente urbano di are 02.33.

Le unità hanno diritto alle parti comuni del fabbricato art. 1117 c.c. (l'elaborato planimetrico rintracciato - sez. A fg. 4 m.n. 234 - prot. n. 18884B del 3/12/86 non identificava le parti comuni, ma la sez. A fg. 4 è stata sostituita dal Fg. 4; l'interrogazione dell'elaborato planimetrico al fg. 4 m.n. 234 dà esito negativo).

Le planimetrie catastali dei m.n. 234 sub 10-11 e anche la precedente del m.n. 234 sub 4 non riportano le parti comuni del fabbricato, ad eccezione della scala interna e il ballatoio.

Confini: in senso NESO secondo la mappa CT

il m.n. 234 confina con: Stradella di San Giacomo, m.n. 236, Corso Andrea Palladio, m.n. 231.



estratto di mappa

Variazioni storiche:

i beni sono pervenuti all'esecutato con l'identificativo precedente m.n. 234 sub 4.

Per le variazioni storiche si precisa quanto segue:

Catasto Fabbricati

i m.nn. 234 sub 10 e sub 11 CF sono tali per:

- variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 25/10/2006 pratica n. VI0233000 (n. 53487.1/2006);
- divisione del 26/10/2005 pratica n. VI0227358 (n. 31742.1/2005) del precedente m.n. 234 sub 4 (cat. A/3, vani 8,5).

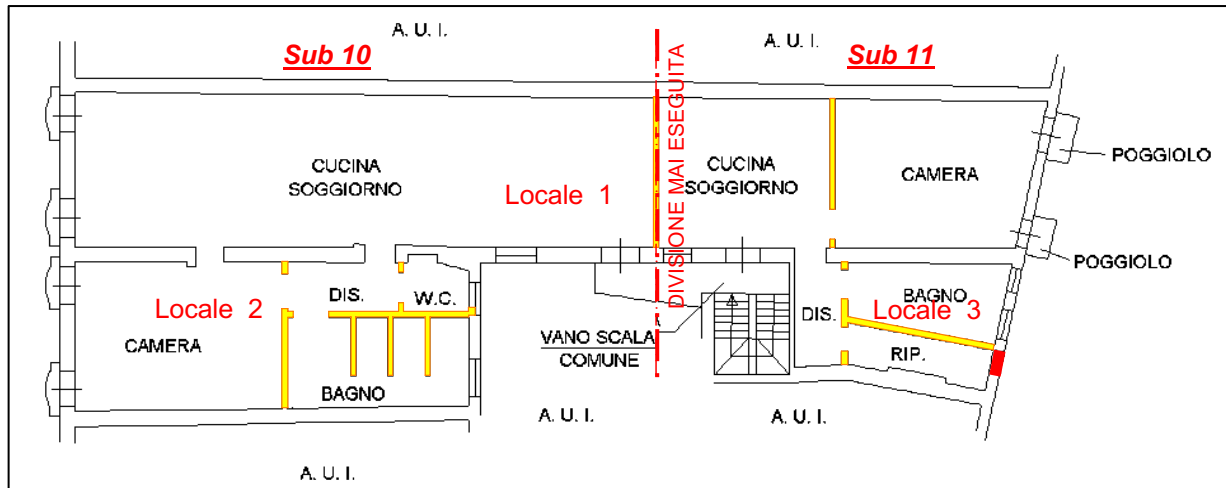
Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

Conformità catastale: Giudizio di regolarità

- il civico n. 83 riportato in visura non è corretto, il civico è n. 85;
- manca l'elaborato planimetrico del m.n. 234;
- le planimetrie catastali dei sub 10 e 11 depositate all'AE di Vicenza **non sono conformi** allo stato reale dei luoghi né allo stato autorizzato: si tratta infatti di un'unica unità immobiliare, in quanto i lavori che avrebbero portato al frazionamento non sono stati eseguiti, e l'immobile non è finito ma è tuttora in corso di ristrutturazione;
Deve essere presentata PRIMA DELLA VENDITA una Variazione catastale che riporti un'unica unità immobiliare in corso di ristrutturazione.

Costo presunto per spese tecniche e diritti AE

€ 1000,00 + iva e acc



mosaico planimetrie catastali sub 10 e 11 con difformità riscontrate

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: nessuna.

REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA

Titoli urbanistici:

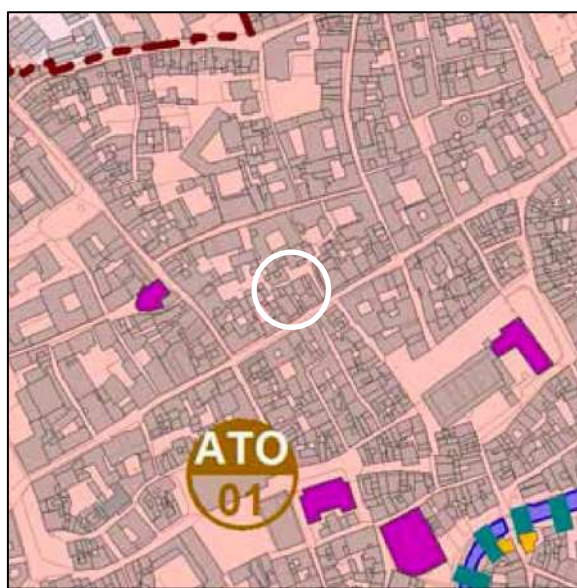
Il **PAT** Piano di Assetto del Territorio del Comune di Vicenza, approvato con DGRV n. 2558 del 2/11/2010 e aggiornato con delibera di C.C. n. 4 del 23/01/2023, classifica l'area in ATO 1 - centro storico del capoluogo, e come segue:

Tav. 1 - vincoli: Centro Storico - Art. 6.

Tav. 4 - trasformabilità: il lotto m.n. 234 ricade in "Ambito altomedievale - Art. 21".



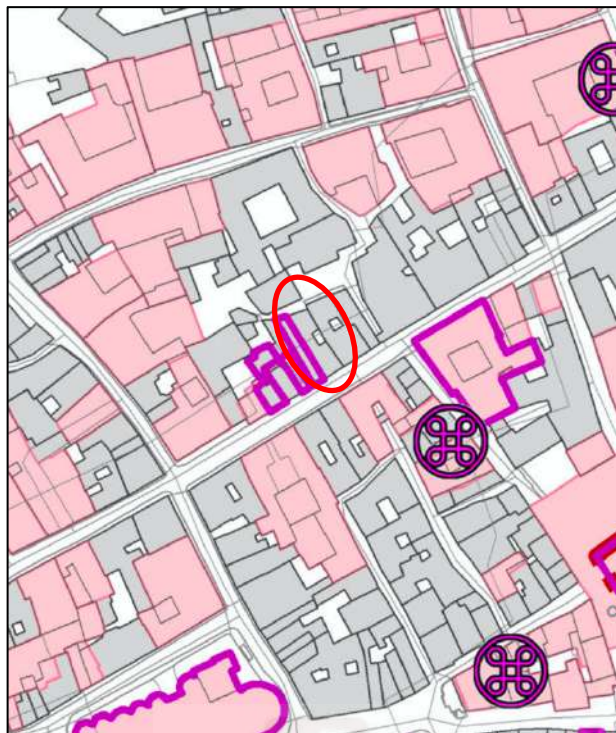
estratto PAT tav. 1 – vincoli agg Var 2023



estratto PAT tav. 4 - trasformabilità

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

Il PI Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, approvato con DCC n. 10 del 7/2/2013 e smi, Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza DCC n. 16 del 04/03/2021 e aggiornato con determina dirigenziale n. 1355 del 14/6/22 e n. 1733 del 1/8/22, classifica l'immobile che ricomprende i beni oggetto di valutazione in zona "A1" centro storico, art. 36 NTO. Nel vigente PPCS il fabbricato è classificato ambientale.



estratto PI tav. vincoli



estratto PI tav. zonizzazione

In data 13/3/2023 è stata adottata una Variante Parziale al PI per la Città Storica; l'edificio è classificato con categoria A.4, che comprende Edifici di interesse culturale, testimoniale di contesto e assimilabili ed è interessato da un "ambito prioritario di riqualificazione percettiva". Le norme adottate, in salvaguardia fino all'approvazione della Variante, e alle quali si rimanda per una completa lettura, riportano:

Art. 72 - Disciplina degli interventi edilizi

CATEGORIA A.4

COMPRENDE EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE, TESTIMONIALE DI CONTESTO

Gli interventi sono diretti al recupero degli edifici di interesse nei caratteri documentario, paesaggistico ed ambientale, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza, anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

Interventi manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari nello stesso complesso

1. **Manutenzione ordinaria**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:
 - a. riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
 - b. rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
 - c. integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti;
2. **Manutenzione straordinaria**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:
 - a. rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali dell'edificio in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
 - b. realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare.

Gli interventi di manutenzione e/o risanamento delle facciate sono soggetti al preventivo assenso dell'Amministrazione comunale nel rispetto delle presenti norme.

Gli interventi parziali, su singole unità immobiliari devono tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

Intervento sull'Unità Edilizia

Oltre agli interventi manutentivi di cui sopra, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art.65, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art.67, sono consentiti gli interventi di:

1. **Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, nel rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche originarie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
 - a. sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento della forma e delle quote di gronda e di colmo;
 - b. sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
 - c. restauro e/o ripristino ed integrazione degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni che esterni; reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali coerenti con i caratteri tipologici originari;
 - d. ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio; l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche;
 - e. conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore; per mutate esigenze funzionali e d'uso è ammessa la sostituzione e l'integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali, la demolizione e la realizzazione di tramezzi divisorii con l'esclusione delle murature originarie;
 - f. adeguamenti statici, consolidamento e sostituzione delle strutture principali anche in funzione antisismica
 - g. al fine di migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità è consentita l'eventuale sopraelevazione del piano di calpestio del piano terreno e l'adeguamento delle altezze dei locali, senza modificare le quote delle finestre nei prospetti di valore culturale e ambientale, della linea di gronda e del colmo del tetto; l'adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio e ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
 - h. mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
 - i. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
 - j. restauro e ripristino dei manufatti e delle sistemazioni degli spazi scoperti di interesse storico, artistico.
2. **Ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle parti prive di valore culturale**, nei limiti e nel rispetto delle modalità sottoindicate:
 - a. Per gli edifici e le parti di edificio prive di valore culturale interni all'Unità Edilizia, che non pregiudicano i valori da tutelare, individuate sulla base della documentazione integrativa al progetto sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale dell'Unità Edilizia.
 - b. Qualora nell'Unità Edilizia sia accertata l'esistenza di fabbricati o parte di fabbricati in contrasto con i caratteri architettonici di pregio e/o del contesto paesaggistico, questi devono essere demoliti o, compatibilmente con i valori culturali da tutelare e a condizione che l'intervento sia finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale e non alteri i fronti principali del corpo edilizio di valore, può essere consentita la loro ricomposizione mediante interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione di pari volume all'interno dell'unità edilizia, nel rispetto dei limiti di distanza fissati dal P.I..
 - c. È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
 - d. La eliminazione autorizzata di eventuali superfetazioni o di edifici in contrasto con i valori presenti da diritto ad un credito edilizio ai sensi dell'art.12 delle presenti norme.

È ammessa la modifica del numero di unità abitative a condizione sia assicurato almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Sui fronti secondari, e comunque non prospettanti su piazze e spazi pubblici, degli edifici privi di valore culturale, è ammessa la realizzazione di abbaini, lucernai a raso falda e l'installazione di impianti solari e/o fotovoltaici di tipo integrato ed in andamento con la falda di copertura.

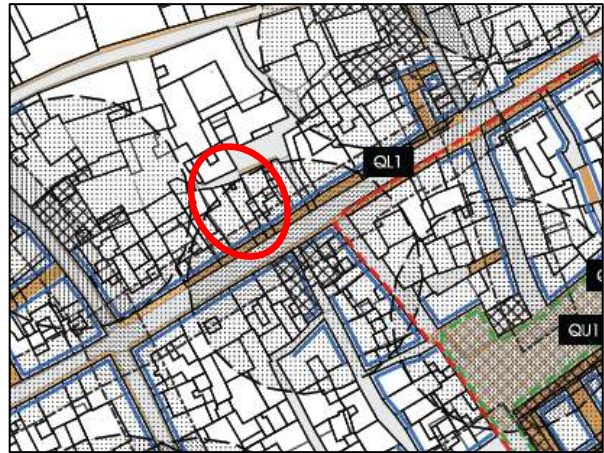
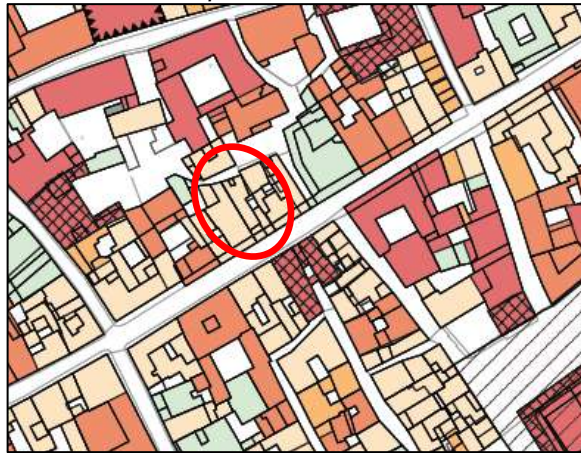
Nelle Unità Edilizie di Categoria A.4 non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla L.R. 14/2019.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. 64 comma 1 e devono essere compatibili con i caratteri tipologici dell'edificio e i valori da tutelare.

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

estratto Variante parziale PI



- Tav 10.1 disciplina urbanistica ed edilizia

- Tav 10.2 Disposizioni per la qualità urbana e ambientale

Pratiche edilizie:

L'edificio che comprende l'unità oggetto di stima risale nella consistenza originale al XIX sec. e risulta quindi costruito in data anteriore al 1967; il competente UT del Comune di Vicenza ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- Autorizzazione edilizia NPG 2940 e NRP 537 del 15/3/63 NUT 6621 PL

rilasciata a

per sistemare l'ingresso alla proprietà di

Corso Palladio 85 - m.n. 234

- Concessione Edilizia in Sanatoria NPG 30934/86, pratica NUT 6881/CON del 30/5/90

rilasciata a

il 31/5/86 (condono L 47/85)

- Certificato di idoneità statica del 12/6/1990 a firma arch. Polazzo

- Agibilità n 30934/86 PG - 6881/CON del 2/7/90;

per cambio di destinazione d'uso di una unità immobiliare di mq 182,79 al piano 2° da residenza ad attività artigianale e altro per prospetti e piano 3°.

- Comunicazione Opere di Manutenzione Ordinaria

NPG 908/01 e N OM 6213 del 11/1/2001

presentata da

per consolidamento intonaci, messa a norma luce e gas dai contatori alle utenze, tutti i lavori necessari alla sicurezza delle persone (*intero fabbricato*)

- presa d'atto Cambio uso senza opere NPG 36593/2005 e NUT 2891/2005 del 7/7/2005

intestato a

per cambio uso da artigianale a residenziale del m.n. 234 sub 4

- DIA Prot. NPG 52955/09 e NUT 3261/09 del 13/8/09 -

rilasciata a

per la ristrutturazione edilizia di un fabbricato, per "modifiche

interne ai piani 2° e 3° del fabbricato in Corso Palladio denominato "Palladio 85"

- dichiarazione di conformità L 13/89 e DM 236/89 per accessibilità del 13/8/09

- dichiarazione adattabilità del 13/8/09 a firma del progettista ing.

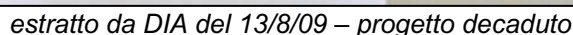
- autocertificazione conformità igienico sanitaria del 13/8/09

- dichiarazione impianti non soggetti DM 37/08 a firma del progettista ing.

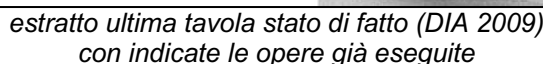
13/8/09

- inizio lavori dichiarato a partire dal trentesimo giorno dalla presentazione della DIA, autorizzato in data 18/12/2009 con nota NPG 83593.

Il progetto approvato prevedeva al piano 2°: frazionamento del piano secondo in due unità abitative con "modifiche interne con l'eliminazione delle pareti divisorie esistenti e costruzione di altre pareti divisorie; sostituzione di serramenti esistenti con nuovi elementi che riprendano per dimensioni, disegno e colore quelli esistenti. Demolizione e ricostruzione del solaio in legno tra il secondo e il terzo piano"



Le piante, prospetti e sezioni reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale riportano lo stato di fatto prima dell'inizio dei lavori della DIA 2009 e consentono di indicare le demolizioni che sono già state eseguite e le costruzioni a modifica di due fori sul prospetto nord come rilevato al sopralluogo:



Nel locale n. 3 risulta murata una piccola finestra che era presente sia nello stato di fatto che

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

nel progetto autorizzato.

La pratica è decaduta per decorrenza dei termini di legge per l'ultimazione; non è stata presentata una fine lavori parziale e per la parte eseguita deve essere verificata la conformità. Non è mai stata realizzata la nuova soluzione (murature, frazionamento in due unità, impianti separati, finiture ecc.) quindi si tratta ancora di un'unica unità residenziale e per qualsiasi intervento deve essere presentata una nuova pratica edilizia, che tenga conto delle norme attualmente vigenti e in salvaguardia. (Variante Parziale PI Città Storica adottata 13/3/2023, edificio con categoria A4).

Abusi: vedi sopra

Sanabilità e costi:

unità al grezzo, per completare le opere è necessario verificare l'eseguito e presentare nuova pratica edilizia.

spese tecniche e oneri presunti per la vendita

€ 0,00

Eventuali costi per differenze non riscontrate si considerano a carico acquirente e compresi nella riduzione di pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile e/o l'attestazione di conformità dello stesso, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

STATO DI POSSESSO:

Debitore: i beni sono di proprietà per 1/1 di

L'esecutato risulta residente in altro Comune come da certificato rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di (Allegato 4).

Locazione: le unità sono libere (al grezzo); in allegato interrogazione all'Agenzia delle Entrate, con esito negativo (Allegato 4).

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Altro:

- preliminare di compravendita del 18/5/2009 (vedasi elenco trascrizioni e titolo allegato 5) **NON PERFEZIONATO; il possesso dell'immobile è stato concesso al promissario acquirente dal giorno del preliminare.**

Al sopralluogo del 16/12/2022 l'esecutato dichiarava che dal giorno della trascrizione dell'atto notarile del preliminare, ha ceduto il possesso dei beni oggetto di esecuzione alla società a quale a far corso dal 18/5/2009 era titolata all'accesso e utilizzo dell'immobile come al pagamento di tutti gli oneri e spese ordinarie e straordinarie anche condominiali. L'avv. contestava quanto dichiarato dall'esecutato in ordine alla perdita di possesso dei beni e dichiarava che vi è un decreto ingiuntivo definitivo per oneri condominiali a carico del sig.

- l'avv. ha scritto che "il mio assistito dal giorno 18.05.2009 (data dell'atto notarile del preliminare di compravendita regolarmente trascritto) non ha più avuto il possesso del bene, oggetto dell'esecuzione, in quanto il possesso è stato trasferito direttamente con l'atto notarile a il quale dal giorno della stipula si è accollato ogni onere e spese ordinarie e straordinarie, anche condominiali attinente l'immobile oggetto della predetta esecuzione."

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: i bcnc di legge in quota

Nota: al sopralluogo del 16/12/2022 poiché l'accesso da Corso Palladio 85 era chiuso da pannelli da cantiere fissati al muro, e per accedere serviva un fabbro, l'avvocato per il Condominio (per conto dell'amministratore) faceva presente che esiste un ingresso da Piazzetta San Giacomo che immette nell'androne del vano scale chiuso da catena e lucchetto di cui aveva il codice; l'esecutato dichiarava che tale ingresso non può essere utilizzato da lui per entrare in quanto dà su proprietà di terzi.

Al sopralluogo del 10/3/2023, presente l'amministratore di condominio dott. che autorizzava l'accesso da Corso Palladio n. 85, l'esecutato dichiarava che non avendo mai avuto il possesso del bene è entrato per la prima volta nel compendio pignorato a seguito della rimozione del pannello di ingresso condominiale al piano terra a suo tempo installato e chiuso dalla ditta per lavori di ristrutturazione generali. L'amministratore precisava che non è mai stato interdetto l'accesso condominiale/vano scala/unità immobiliari a nessun condomino.

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù:

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Le unità immobiliari fanno parte di un condominio denominato "Condominio Palladio 85", Amministratore studio Apolloni & Partners, Vicenza via Zamenhof, 28 e Thiene, via Colleoni, 22 - telefono 0445-381030 - e-mail:

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione:	circa € 700,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:	nessuna
Spese condominiali scadute e insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia:	€ 10.397,28

Nota: con mail in data 22/3/2023 l'amministratore, a seguito di richiesta di precisazione, comunicava che l'importo di € 10.397,28 tiene conto delle spese condominiali ordinarie annue e delle spese legali per tutta l'attività legale svolta quale emissione del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, iscrizione ipoteca su tutti i beni immobili, deposito istanza ex art. 492 bis cpc e successivo pignoramento presso terzi. Le spese condominiali totali insolute ammontano a € 52.763,00.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

proprietario per 1/1 dal 21/7/2005 ad oggi
con atto in data 21/7/2005 notaio M. Gambino n. 5668 rep., reg. Bassano del Grappa il 1/8/2005 n. 3409 mod I, trascritto AE di Vicenza il 4/8/2005 ai nn. 20932/13285
compravendita contro
Riferito a: Vicenza sez. A CF fg. 4 m.n. 234 sub 4 e corrispondente quota di comproprietà sulle parti comuni (*trattasi di vecchio fabbricato, in cattivo stato di conservazione, abbisognevole di radicali lavori di ristrutturazione e restauro*).

Regime patrimoniale: celibe (atto provenienza e certificato rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di – All. 4).

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

da relazione notarile e atto di acquisto del debitore:

Provenienza a

proprietaria dal 13/10/1979 al 20/7/2005

- per dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'UR di Vicenza il 15/2/1980 al n. 33/804, trascritta AE di Vicenza il 29/12/1980 ai nn. 15693/12555
contro

- per accettazione tacita dell'eredità di _____ atto
in data 21/7/2005 n. 5668 rep. notaio M. Gambino, trascritta AE di Vicenza il 4/8/2005 al n. 13286 RP a favore di

In relazione notarile è dichiarato che le ispezioni eseguite in catasto e conservatoria non hanno permesso di rintracciare un titolo inter vivos per la provenienza a

Nella pratica edilizia del 1963 risulta proprietario.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** a favore di _____ a firma di notaio M. Gambino in

data 21/7/2005 n. 5669 rep., iscritta AE di Vicenza il 4/8/2005 ai nn. 20936/4977

Importo ipoteca € 720.000,00

Importo capitale € 480.000,00

Durata 3 anni

iscritta contro

- Trascrizione **preliminare di compravendita** in data 18/5/2009 a favore di

a firma notaio F. Golin n. 50049 rep., trascritto AE

Vicenza in data 19/6/2009 ai nn. 13043/8168

contro

beni: quota 1/1 Vicenza CF fg. 4 m.nn. 234 sub 10 e sub 11 (*vedasi titolo allegato*)

Nota: la società

è stata dichiarata fallita il 20/04/2012 con n. 35/12 Fall. e

curatore il dr.

chiusura fallimento dichiarata il 20/01/2022.

- Iscrizione ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di apertura di credito** a favore di _____ a firma di notaio F. Golin in data

26/6/2009 n. 50284/11653 rep., iscritta AE di Vicenza il 22/7/2009 ai nn. 15871/3474

Importo ipoteca € 1.575.000,00

Importo capitale € 1.050.000,00

Durata 3 anni

iscritta contro:

quale terzo datore d'ipoteca

beni colpiti: quota 1/1 Vicenza CF fg. 4 m.nn. 234 sub 10-11 (beni immobili del terzo datore d'ipoteca) e altri beni

- annotazione di restrizione dei beni a firma del Tribunale di Vicenza in data 9/5/2019 n. 161/19 rep., annotata il 12/9/2019 ai n. 20321/3475

con la quale vengono liberati gli immobili CF fg. 4 mn. 243 sub 6 e 7

- Iscrizione ipoteca giudiziale derivante da **decreto ingiuntivo** a favore

a firma del Tribunale di Vicenza in data 29/3/2022 n. 602/2022 rep.,

iscritta AE di Vicenza il 30/5/2022 ai nn. 12243/2068

Importo ipoteca € 47.268,00

Importo capitale € 44.537,00

iscritta contro

beni colpiti: quota 1/1 Vicenza CF fg. 4 m.nn. 234 sub 10 e 11 oltre ad altri beni.



Pignoramenti:

- Trascrizione verbale di **Pignoramento** Immobili a favore di
a firma Uff. Giud. UNEP presso Tribunale di Vicenza in data
1/7/2022 n. 3484 rep., trascritto AE Vicenza in data 4/8/2022 ai nn. 18557/13183
contro
beni colpiti: quota 1/1 Vicenza CF fg. 4 m.nn. 234 sub 10 e sub 11

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Iscrizione AE Vicenza 4/8/2005 ai nn. 20936/4977
Iscrizione AE Vicenza 22/7/2009 ai nn. 15871/3474
Iscrizione AE Vicenza 30/5/2022 ai nn. 12243/2068
Trascrizione AE Vicenza 19/6/2009 ai nn. 13043/8168
Trascrizione AE Vicenza 4/8/2022 ai nn. 18557/13183

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

Agenzia Entrate di Vicenza (Catasto e Conservatoria), UTC Vicenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare, Stimatrixcity.

Metodo di valutazione:

Si tratta di un appartamento al grezzo al piano secondo in zona centralissima del Comune di Vicenza, nel contesto residenziale/commerciale di corso Palladio e di fronte al monumentale Palazzo Pojana, comodo a tutti i servizi e facilmente raggiungibile dalla viabilità principale, ma in zona ztl.

I beni sono compresi in un fabbricato la cui costruzione risulta precedente al XIX sec. e che presenta modalità costruttive tipiche dell'epoca; sono al grezzo con iniziati nel 2009 lavori di ristrutturazione fermi da anni, in condizioni attualmente insufficienti e con necessità di completare gli interventi di ristrutturazione generale, anche sulle parti comuni dello stabile.

L'appartamento è attualmente svuotato di tutti i precedenti divisori, privo di tramezzature interne, finiture e di impianti; con i lavori DIA 2009 oltre alle demolizioni è stato rifatto il solaio intermedio con il piano terzo. Per riprendere i lavori è necessario presentare una nuova pratica edilizia, come meglio specificato nella regolarità.

Non è dotato di posto auto/garage.

L'edificio non ha ascensore, che appare di difficile installazione nel contesto.

L'unità risulta commerciabile per le norme del DPR 380/01 s.m.i. nello stato in cui si trova; per la corrispondenza catastale L. 122/10 prima della vendita deve essere presentata la variazione per un'unica unità immobiliare in corso di costruzione.

L'APE non è necessario per la vendita in quanto si tratta di unità in corso di ristrutturazione ancora "al rustico".

Il valore attribuito tiene conto di ubicazione, accessibilità, tipologia ed epoca di costruzione originaria, consistenza, destinazione d'uso, strutture e stato al grezzo dei beni, come descritto senza impianti e privo di qualsiasi finitura. Oltre ai costi presunti per completare gli immobili, va considerato anche lo stato di manutenzione del complesso condominiale, con previsione di spese per sistemazioni straordinarie delle parti comuni.

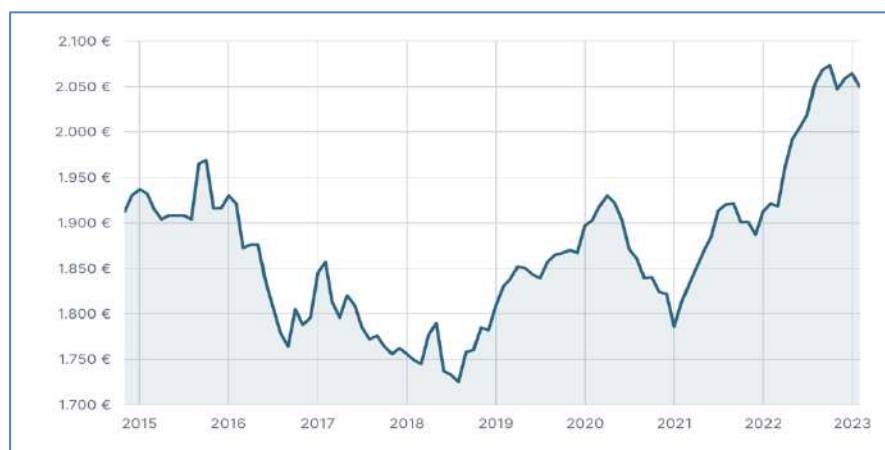
Il valore unitario considera anche che nella superficie lorda indicata non è compresa l'incidenza delle parti comuni.

La stima è svolta sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

Il prezzo medio richiesto a febbraio 2023 per gli immobili residenziali in vendita nella città di Vicenza è di circa 2.050 €/mq, con un aumento generale del 6,66% rispetto a febbraio 2022 (dati statistici). Le compravendite registrano un inizio di ripresa per i prezzi, mentre per i volumi si rileva una flessione dovuta agli andamenti dei mutui e in generale al costo del denaro.

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron





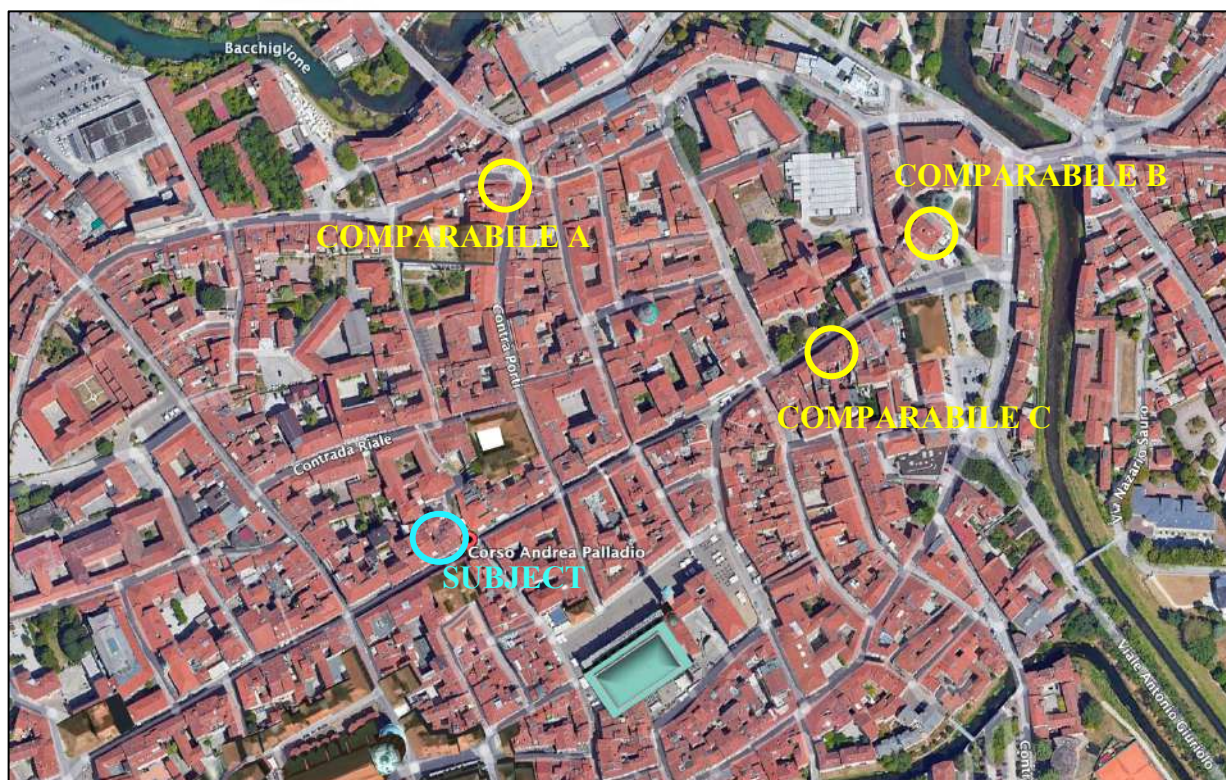
andamento generale immobiliare.it

Si è analizzata nelle caratteristiche quantitative e qualitative l'unità oggetto di relazione e poi si sono ricercati immobili comparabili, adottando il metodo di stima immobiliare **MCA Market Comparison Approach**, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili per tipologia, recentemente compravenduti.

Si è proceduto alla valutazione con il metodo del confronto di mercato mediante ricerca di atti di compravendita che hanno per oggetto beni comparabili con quelli da stimare ma finiti (non si sono trovati comparabili al grezzo).

In particolare, si sono ricercati nel foglio catastale 4 su cui insistono i beni oggetto di stima, considerata l'omogeneità territoriale, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (A/3), piano e localizzazione.

Utilizzando il portale Stimatrixcity si sono cercati immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza nel foglio catastale 4 di n. 40 potenziali atti di immobili in cat. A/3-A/2; verificati gli atti che sono compravendite, considerando localizzazione, tipologia, rendita e data, è stato reperito solo n. 1 atto; si è quindi ampliata la ricerca al confinante fg. 5 e si sono scelti i seguenti n. 2 comparabili (Allegato 7):



mappa con individuazione comparabili

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

A - atto notaio F. Boschetti n. 27399 rep. del 27/2/2023, trascritto all'AE di Vicenza ai nn. 5257/3682 in data 9/3/2023; categoria A/3, Fg. 4 m.n. 170 sub 10 - Contrà Pedemuro San Biagio - prezzo dichiarato € 400.000,00.

Si tratta di un appartamento al piano secondo di mq 73 ca, con un bagno e un terrazzino, e di un appartamento collegato ai piani terzo e quarto di mq 107+57, con terrazza e due bagni, senza ascensore, in un fabbricato dei primi del '900 posto a circa 350 m a nord dell'immobile oggetto di stima e con caratteristiche raffrontabili e finiture in parte da revisionare e in parte più recenti rispetto a quello oggetto di perizia, in posizione non ztl, ma più rumorosa e meno pregiata. Appartamenti in classe energetica E.

B - atto notaio G. Boschetti n. 13048 rep. del 24/9/2021, trascritto all'AE di Vicenza ai nn. 22305/15761 in data 28/9/2021; categoria A/3, Fg. 5 m.n. 177 sub 20 - Corso Andrea Palladio - prezzo dichiarato € 150.000,00

Si tratta di un appartamento bicamere al piano primo di mq 75 ca, con un bagno oltre a cantina al piano interrato, compreso in un complesso condominiale con negozi al piano terra risalente a prima del '900 e poi manutentato nel 2004, posto a circa 350 m a est dell'immobile oggetto di stima nel lato interno dell'isolato. Appartamento in classe energetica E.

C - atto notaio S. Capotosti n. 1616 rep. del 14/3/2022, trascritto all'AE di Vicenza ai nn. 6194/4452 il 22/3/2022, categoria A/2 e C/6, Fg. 5 - Piazza Giacomo Matteotti - prezzo dichiarato € 425.000,00.

Si tratta di un appartamento bicamere, al piano secondo di mq 116 ca, con due bagni e un garage al piano sotto strada, compreso in un edificio condominiale con negozi al piano terra e dotato di ascensore, fabbricato di carattere storico posto a circa 500 m a est dell'immobile oggetto di stima, con caratteristiche e finiture di pregio e posizione molto richiesta. Appartamento in classe energetica F.

La **MCA** di comparazione dei prezzi di mercato è sviluppata analiticamente e sotto riportata, sulla base degli atti notarili e delle relative planimetrie, delle viste esterne e delle superfici catastali, con tabella dei dati immobiliari dei comparabili e del subject, rapporti mercantili, tabella delle differenze e dei prezzi marginali, tabella dei prezzi corretti.

Tenuto conto delle caratteristiche e delle superfici degli immobili reperiti, si è eseguita l'analisi dei comparabili ipotizzando che anche l'unità da valutare sia stata completata con impianti e finiture di buon livello (applicando poi la detrazione ritenuta opportuna), come segue:

tabella dati immobiliari	compravendite			
Caratteristiche	Comp A Pedemuro S. Biagio	Comp B corso Palladio	Comp C Piazza Matteotti	SUBJECT
Prezzo di compravendita	€ 400.000,00	€ 150.000,00	€ 425.000,00	XXX
Data di riferimento	27/02/23	24/09/21	14/03/22	15/03/23
Superficie principale (mq)	237,00	75,00	116,00	226,00
Superficie balconi (mq)	25,00	0,00	0,00	1,00
Superficie portico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	39,00	13,00	0,00	0,00
Scoperto esclusivo (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	4	2	3	3
Stato manutenzione	2	2	5	4
Numero servizi	3	1	2	2
Impianto autonomo	1	1	1	1
Impianto condizionamento	1	0	1	1
Ape classe	3	3	2	5
Box auto	0,0	0,00	1,00	0,00
Esposizione-ubicazione-affacci	2	2	4	4
Epoca costruzione (agibilità)	1995	2004	1987	2010
sup. commerciale	258,12	79,29	116,00	226,33

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

Rapporti mercantili			
saggio annuo di rivalutazione prezzo		6,66%	rif. Immobiliare.it febbraio 2022-2023
rapporto mercantile dei balconi		0,33	
rapporto mercantile dei portici		0,50	
rapporto mercantile delle cantine-soffitte		0,33	
rapporto mercantile degli scoperti esclusivi		0,10	
livello di piano		-1,00%	T=1, R=1,5, 1°=2 ...
costo marginale livelli manutenzione	€	60.000,00	mediocre, sufficiente, discreto con adeguamento imp.
costo marginale riscaldamento centralizz/automomo	€	6.000,00	
costo impianto condizionamento	€	8.000,00	
classe APE	per ogni classe	1,0%	a7,b6,c5,d4,e3,f2,g1
prezzo medio autorimessa singola in zona	€	50.000,00	rif. Borsa Imm.
Costo medio realizzazione 1 wc	€	12.000,00	tenuto conto vetustà v.m. 20 a

MCA	Tabella delle differenze tra subject e comparabili			
Caratteristiche	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
Prezzo di compravendita	€ 400.000,00	€ 150.000,00	€ 425.000,00	XXX
Data di riferimento	0,53	17,90	12,17	15/03/23
Superficie principale (mq)	-11	151	110	226
Superficie balconi (mq)	-24,00	1	1	1,00
Superficie portico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	-39,00	-13,00	0,00	0,00
Scoperto esclusivo (mq)	0	0	0	0,00
Livello di piano	-1	1	0	3
Stato manutenzione	2	2	-1	4
Numero servizi	-1	1	0	2
Impianto autonomo	0	0	0	1
Impianto condizionamento	0	1	0	1
Ape classe	2	2	3	5
Box auto	0,00	0,00	-1,00	0
Esposizione-ubicazione-affacci	2	2	0	4
Epoca costruzione (agibilità)	15	6	23	2010

MCA	analisi dei prezzi marginali		
prezzo data A	2220,00	euro/mese	
prezzo data B	832,50	euro/mese	
prezzo data C	2358,75	euro/mese	
Prezzo sup princ. A	1549,67	euro/mq	PREZZO MARG.
Prezzo sup princ. B	1891,79	euro/mq	€ 1.549,67
Prezzo sup princ. C	3663,79	euro/mq	SEL
Prezzo balconi	511,39	euro/mq	
Prezzo verande	774,83	euro/mq	
Prezzo cantine-soffitte	511,39	euro/mq	
Prezzo scoperti esclusivi	154,97	euro/mq	

livello di piano	€ -4.000,00	A
	€ -1.500,00	B
	€ -4.250,00	C
stato manutenzione	€ 60.000,00	
costo marginale riscaldamento centralizz/automomo	€ 6.000,00	
costo impianto condizionamento	€ 8.000,00	
costo medio realizzazione 1 bagno	€ 12.000,00	
costo medio box auto	€ 50.000,00	
classe APE	€ 15,50	al mq * ogni classe

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Caratteristica	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
Prezzo di compravendita	€ 400.000,00	€ 150.000,00	€ 425.000,00	
Data di riferimento	€ 1.184,00	€ 14.901,75	€ 28.698,13	15/03/23
Superficie principale (mq)	-€ 17.046,34	€ 233.999,69	€ 170.463,35	226
Superficie balconi (mq)	-€ 12.273,36	€ 511,39	€ 511,39	1,00
Superficie portico (mq)	€ -	€ -	€ -	0,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	-€ 19.944,21	-€ 6.648,07	€ -	0,00
Scoperto esclusivo (mq)	€ -	€ -	€ -	0,00
Livello di piano	€ 4.000,00	-€ 1.500,00	€ -	3
Stato manutenzione	€ 120.000,00	€ 120.000,00	-€ 60.000,00	4
Numero servizi	-€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ -	2
Impianto autonomo	€ -	€ -	€ -	1
Impianto condizionamento	€ -	€ 8.000,00	€ -	1
Ape classe	€ 8.000,00	€ 2.457,46	€ 5.392,84	5
Box auto	€ -	€ -	-€ 50.000,00	0
Esposizione-ubicazione-affacci	2,0	2,0	4,0	4,0
Epoca costruzione (agibilità)	1995	2004	1987	2010
Prezzi corretti con MCA	€ 471.920,09	€ 533.722,22	€ 520.065,71	
VALORE MEDIO	€ 508.569,34	13,10%	divergenza	
		FALSO		

SISTEMA DI STIMA			
	epoca costruz.	esposiz/ubic	
A	1995	2	
B	2004	2	
C	1987	4	
Subject	2010	4	
Matrice delle differenze			
	costante	epoca costruz.	esposiz/ubic
A	1	-15	-2
B	1	-6	-2
C	1	-23	0
Matrice inversa			
	costante	epoca costruz.	esposiz/ubic
A	-3	3	1
B	0	0	0
C	-1	0	1
Matrice del prodotto			
Prezzi corretti dall'MCA		Prezzi corretti dal sistema di stima	
A	€ 471.920,09	Valore di stima	€ 678.004,48
B	€ 533.722,22	Epoca costruz.	€ 6.866,90
C	€ 520.065,71	Esposiz/ubicaz.	€ 51.540,42

Si è provveduto anche, come disposto dal G.E. ad acquisire ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o di vendita giudiziale o di vendita forzata), da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare.

Dall'analisi comparativa dei dati forniti nel Comune di Vicenza, riferiti ad immobili localizzati nelle vicinanze di quello oggetto di pignoramento, si è rilevato che il valore unitario di aggiudicazione è stato mediamente pari a € 2.200/mq ca. per gli immobili finiti e di € 1.860/mq ca per immobili in corso di ristrutturazione (€ 1950/mq per le unità vendute nello stesso stabile). (all. n. 6).

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

Tribunale	Tipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Tipologia immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Prezzo Mercato	N. Esprim.	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Esito	Prezzo Aggiudicazione
Venezia	FALL	35/2012	9	Corso A. Palladio,83	Abitativo	appartamento al grezzo al p.3 (ultimo) di palazzina in corso di ristrutturazione	130.000,00 €		5	08/02/2018 09:10	130.000,00 €	97.800,00 €	Aggiudicata	141.000,00 €
Venezia	FALL	35/2012	10	Corso A. Palladio,83	Abitativo	appartamento al grezzo al p.3 (ultimo) di palazzina in corso di ristrutturazione	150.000,00 €		5	08/02/2018 09:10	150.000,00 €	112.800,00 €	Aggiudicata	223.000,00 €
Venezia	R.G.E.	200/2016	Unico	Corso A. Palladio,1	Abitativo	Appartamento di mq. 334,4 al p.3 con ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno al bagno giorno e disimpegno notte alle 2 camere e al bagno notte, corridoio di accesso a magazzino e terrazza (baticco di copertura). Ala nord del p.4 con soffitta di sottotetto da cui si accede a servizio igienico, terrazza a vasca. Ala sud del p.4 con ripostiglio di sottotetto, lavanderia e c.t. Al p.1 autorimessa di mq. 26,8 ad uso garage	570.000,00 €		1	04/04/2022 11:00	570.000,00 €	427.500,00 €	Aggiudicata	560.000,00 €
Venezia	C.P.	78/2012	2	Corso Fogazzaro,8C int.1	Abitativo	Appartamento (mq. 65) al p. 1, composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno finestrato e camera			1	06/06/2018 10:00	103.400,00 €	77.550,00 €	Aggiudicata	128.000,00 €
Venezia	C.P.	78/2012	3	Corso Fogazzaro,8C int.2	Abitativo	Appartamento (mq. 60) al p. 2, composto da ingresso cucina, disimpegno, bagno finestrato, camera			1	06/06/2018 10:00	98.700,00 €	72.525,00 €	Aggiudicata	130.000,00 €
Venezia	C.P.	78/2012	4	Corso Fogazzaro,18D	Abitativo	Appartamento (mq. 60) al p. 1 con cantina al p. interr. composto da ingresso-sala-cucina, disimpegno, bagno, camera.			1	06/06/2018 10:00	107.800,00 €	80.700,00 €	Aggiudicata	116.000,00 €
Venezia	R.G.E.	283/2019	1	Contrà Orefice,9	Abitativo	Piena proprietà per 1/1 su appartamento monolocale al P1 con caveo esterno e cantina al P interrato, oltre a taverna al PT con accesso anche da Contrà Pignatta n. 10. Unità abitativa al P1 consistente in monolocale con bagno cieco. La porzione al pt è raggiungibile da vano scale interno che conduce a caveo interno al pt che, a sua volta, conduce al loc. taverna con angolo cottura, il quale a mezzo scala interna, è unito	171.000,00 €		1	04/10/2021 10:30	171.000,00 €	128.250,00 €	Aggiudicata	128.250,00 €
Venezia	R.G.E.	283/2019	2	Contrà Orefice,9	Abitativo	Piena proprietà per 1/1 su appartamento ai piani 2-3, sito in Contrà Orefice n. 9 int. 2 e int. 3. Appartamento su 2 piani. Al p.2 da ingresso si accede a camera, bagno e ripostiglio, corridoio, 2 camere e alla 2bagni; scala interna collega il p.3 con bagno, lavanderia, cucina, disimpegno, soggiorno, ripostiglio, studio. Ulteriore ingresso collega soggiorno con scala condominiale. Catastralmente, risulta parte comune anche ripostiglio comune al pt.	445.000,00 €		1	04/10/2021 11:15	445.000,00 €	333.750,00 €	Aggiudicata	505.000,00 €
Venezia	R.G.E.	283/2019	3	Contrà Orefice,9	Abitativo	Piena proprietà per 1/1 su appartamento al P4 con attico al P5, sito a Venezia in Contrà Orefice n. 9 int. 4. Appartamento al p.4 con ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, corridoio, 2 camere e 2 bagni, di cui uno con ingresso da camera. Dal soggiorno si accede al soppalco, con zona salotto, stanza, bagno e ripostiglio nel sottotetto. Al p.5, nell'attico vi è unico loc. uso studio. Fa parte degli spazi comuni ripostiglio al pt.	298.600,00 €		1	04/10/2021 12:00	298.600,00 €	223.950,00 €	Aggiudicata	427.000,00 €
Venezia	R.G.E.	283/2019	2	Contrà Orefice,9 int.2-3	Abitativo	Piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento ai piani 2-3, sito a Venezia in Contrà Orefice n. 9 int. 2 e int. 3. Trattasi di appartamento che si sviluppa su due piani; da il P2 che il P3 sono serviti da ascensore e da scala comune. Al piano secondo, dall'ingresso si accede alla camera da letto padronale, al bagno e ripostiglio, corridoio, due camere e altri due bagni; una scala interna collega il piano terzo composto da bagno, lavanderia, cucina, disimpegno	445.000,00 €		2	23/08/2022 14:00	445.000,00 €	333.750,00 €	Aggiudicata	582.000,00 €
Venezia	R.G.E.	283/2019	3	Contrà Orefice,9 int.4	Abitativo	Piena proprietà per 1/1 su appartamento al p.4 con attico al p.5, sito a Venezia in Contrà Orefice n. 9 int. 4. Trattasi di appartamento che al p.4 è servito da ascensore e scala comune, mentre il p.5 è raggiungibile solo per mezzo di scala. L'unità immobiliare, al p.4, è composta da ingresso, cucina, ripostiglio, soggiorno, corridoio, due camere e due bagni, di cui uno con ingresso da una camera. Dal soggiorno, attraverso scale interne.	298.600,00 €		2	23/08/2022 15:00	298.600,00 €	223.950,00 €	Aggiudicata	410.000,00 €
Venezia	R.G.E.	159/2015	2	Contrà della Fascina, 17	Abitativo	Unità immobiliare in corso d'opera a destinazione futura residenziale al p.3 di un edificio condominiale nel centro storico di Venezia, con un posto auto scoperto, una porzione di area urbana, un posto auto coperto, un ripostiglio sotto-scala al piano terra ed una porzione di area urbana di mq.1.	363.500,00 €		1	14/03/2019 18:00	363.500,00 €	272.650,00 €	Aggiudicata	353.000,00 €
Venezia	R.G.E.	159/2015	3	Contrà della Fascina,17	Abitativo	Unità imm. in ristrutturazione futura residenziale al p.4 di un edificio condominiale nel centro storico di Venezia con due posti auto coperti. L'unità abitativa è posta al p.4 del fabbricato prospiciente contrà della Fascina, un edificio "storico", ampliato nel XVII° sec.; l'accesso avviene dal portico posto alla fine dell'androne comune ed il collegamento verticale è costituito da una scala elicoidale di pregio ed esternamente scenografica (piattaui, cornicioni e lesene).	327.000,00 €		1	14/03/2019 18:00	327.000,00 €	245.500,00 €	Aggiudicata	263.000,00 €
Venezia	R.G.E.	270/2018	2	Contrà Santa Caterina,29	Abitativo	Appartamento al piano 2/5 in contesto condominiale di pregio, con deposito/cantina e garage al piano interrato.	289.500,00 €		1	17/12/2021 09:30	289.500,00 €	217.125,00 €	Aggiudicata	299.000,00 €
Venezia	R.G.E.	270/2018	1	Contrà Santa Caterina,20	Abitativo	Appartamento al piano 1/1 in contesto condominiale di pregio, con garage al piano interrato.	219.000,00 €		1	17/12/2021 09:30	219.000,00 €	164.250,00 €	Aggiudicata	200.000,00 €

Tenuto conto di quanto sopra, si è definito il più probabile valore di mercato complessivo dei beni come se fossero stati finiti (da MCA) e di conseguenza il valore unitario, a cui è applicata una riduzione del -50% per tenere conto che l'immobile è al grezzo iniziale con ristrutturazione da completare, e di quanto riportato in relazione, come segue:

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo mq/€ da MCA arr.	Valore Complessivo
CF fg. 4 m.n. 234 sub 10-11 – appartamento P2 terrazzini	226,00 1,00 227,00	€ 2.900,00	€ 678.000,00
riduzione per unità al grezzo		- 50%	€ 339.000,00
VALORE IMMOBILE allo stato attuale			€ 339.000,00

Valore immobiliare: il valore attribuito è di € 339.000,00.

<u>Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence</u>	
- oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	
- oneri di regolarizzazione catastale:	
€ 1.000,00 a carico della procedura	
- spese redazione APE non necessaria perchè il grezzo	/
- stato di manutenzione e d'uso: appena sufficiente	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced. esec.	/
- spese condominiali insolite da verificare alla data di vendita	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 339.000,00

Valore di realizzo:

per l'ipotesi di vendita a breve termine viene indicato anche un "valore di pronto realizzo" determinato applicando una riduzione che considera la vendita senza garanzia per vizi e i tempi medi di vendita degli immobili nel periodo attuale:

- riduzione del valore per realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% ca	- € 51.000,00
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 288.000,00

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano
Custode: IVG - Perito: arch. Scilla Zaltron

Il più probabile **valore di mercato del bene**, con variazione catastale a carico della procedura, è stimato in **€ 288.000,00**. Il **valore di pronto realizzo dei beni** è stimato in **€ 288.000,00 (duecentottantottomila/00)**.

Confronto con trasferimenti pregressi:

Atto del 21/7/05 notaio M. Gambino n. 5668/2610 rep - prezzo € 60.000,00.

Preliminare di compravendita 18/5/2009 prezzo € 675.000,00.

Giudizio di vendibilità: discreta

Si tratta di un bene che si colloca nella fascia medio/alta di quelli in vendita nella zona, che ha una buona domanda per la posizione in centro storico sul corso Palladio, condizionata dallo stato di grezzo iniziale in cui si trovano i beni, che da un lato condiziona il prezzo ma dall'altro consente di realizzare i lavori e le finiture come preferito.

Visti l'attuale andamento del mercato, l'offerta di beni raffrontabili e le caratteristiche dei beni, si ritiene che la probabilità di vendita sia discreta.

Possibili interessati: non rilevati; possibile proprietari altre unità dell'immobile.

Forme di pubblicità: agenzie specializzate.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non opportuna.

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: si tratta di beni per intero, al momento non divisibili.

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI:

- preliminare di compravendita del 18/5/2009 (vedasi titolo allegato 5) **NON PERFEZIONATO**; **il possesso dell'immobile è stato concesso al promissario acquirente (Fall. n. 35/12) dal giorno del preliminare.**

- il sig.

come da certificato anagrafico, risulta identificato nelle visure catastali, nell'atto di provenienza e in due ipoteche come

quindi **ha due codici fiscali diversi** con cui è registrato in AE.

Vicenza, 30 marzo 2023

il perito
arch. Scilla Zaltron
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

allegato 1 - documentazione fotografica

allegato 2 - estratto mappa, visure, el. planim., elenco sub e planimetrie

allegato 3 - estratto pratiche edilizie e tavole di progetto

allegato 4 - R.A. sopralluogo, certificati anagrafe, interr. AE contratti locazione/comodato, spese condominiali;

allegato 5 - AE elenco agg. formalità, titolo di provenienza e preliminare di compravendita;

allegato 6 - verifica comparabili MCA e analisi dati Astalegale Spa.