



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 302/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA: \*\*\* S.R.L.

DEBITORE: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE: dott. L. Prendini

CUSTODE: IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/01/2024



TECNICO INCARICATO: arch Andrea Basso

CF.BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldepec.it

---

tecnico incaricato: arch Andrea Basso

Pagina 1 di 17

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 302/2023

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 06/02/2024

Esperto arch. Andrea Basso

**Diritto pignorato** (cfr pag. 03 e 10): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 03 e 10): appartamento al piano Terra

**Ubicazione** (cfr pag. 03 e 10): Vicenza — VI - Via Ippolito Pindemonte, 25

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 03 e 10):

Foglio 73 CF particella 647 sub 2 — A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 — per la quota di 1/2 in capo a ciascun esecutato;

**Metri quadri** (cfr pag. 3): 110,50

Stato: buono

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 5):

**Valore di mercato**, OMV (cfr pag. 16): 160.000,00€ — il valore di stima si riferisce a anche a compravendite di immobili utilizzate come comparabili del periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 14): 2019: 115.000,00; 2021: 160.000,00, 126.000,00; i valori trovati si riferiscono anche al periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

**Valori medi aggiudicazioni** precedenti (cfr pag. 15): in base ai dati forniti da Astalegale

**Valore di vendita forzata** proposto (cfr pag. 17): 134.700,00 C

**Vendibilità/appetibilità**: normale

**Iniziative di vendita** forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 3): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 3): proprietari esecutati

**Problemi particolari**- informazioni utili — criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 302/2023

## LOTTO 1

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

**appartamento** a VICENZA Via Ippolito Pindemonte 25, della superficie commerciale di **110,50** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato prima del 1967, l'appartamento oggetto della presente è stato ristrutturato poi in epoca più recente (vedi conformità); è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Vicenza a poca distanza dal centro storico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 647 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA IPPOLITO PINDEMONTI n. 25, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 29/11/2006 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 4885 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20769.1/2006 Reparto PI di VICENZA in atti dal 20/12/2006  
Coerenze: Passaggio comune, via pubblica, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>110,50 m'</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>C. 158.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>C. 134.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente occupato dall'esecutato e 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. l'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, stipulata il 29/11/2006 a firma di notaio Andrea Martini di Vicenza ai nn. 4886/2005 Rep di repertorio, iscritta il 19/12/2006 a Vicenza ai nn. 34748/8477 di rep, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 178200.

Importo capitale: 118800.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

ipoteca **legale**, stipulata il 20/12/2010 a firma di Equitalia Nomos ai nn. 75/12410 rep di repertorio, iscritta il 11/01/2011 a Vicenza ai nn. 561/148 di rep., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ART. 77 COMMA 1 D.P.R. 602/73 - Intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1,.

Importo ipoteca: 86.856,08d.

Importo capitale: 43.428,04 C.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della presente procedura per la quota di 1/2

ipoteca legale, stipulata il 05/10/2016 a firma di PU Equitalia Servizi di Riscossione ai nn. 1322/12416 rep di repertorio, iscritta il 07/10/2016 a Vicenza ai nn. 18452/3260 di rep., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

Importo ipoteca: 115.277,82 C.

Importo capitale: 57.638,91 C.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della presente procedura per la quota di 1/2

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/07/2023 a firma di Pubblico Ufficiale Unep Tribunale ai nn. 3128 rep. di repertorio, trascritta il 22/08/2023 a Vicenza ai nn. 19485/14284 di rep, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della presente procedura

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: C. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: C. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: C. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'unità edilizia è indipendente con accesso diretto dall'esterno, non sono stati forniti dati relativi alle eventuali spese comuni inerenti la gestione del fabbricato (manutenzioni ordinarie e straordinarie copertura, facciate ecc.)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### ALTRI INTESTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in virtù di atto di compravendita, a rogito Notaio Novello Giuseppe rep. n. 72453 del 15/11/1988 trascritto il 13/12/1988 ai numeri 11057 R.P. e 14600 R.G

### Data di acquisto della proprietà in capo all'esecutato:

atto di compravendita, a rogito Notaio Martini Andrea rep. n. 4885/2004 del 29/11/2006, trascritto il 19/12/2006 ai numeri 20769 R.P. e 34747 R.G.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato in data anteriore al 1967, in epoca più recente è stata eseguita una manutenzione straordinaria (finiture interne, impianti, serramenti). Non è stata ritrovata la documentazione inerente né l'edificazione del fabbricato in oggetto né quella relativa al più recente manutenzione. Non sono state rilevate delle differenze da quanto presente nelle planimetrie catastali, risalenti all'epoca della citata manutenzione, con quanto rilevato in sede di sopralluogo. Nella sezione "conformità" reputo quindi, in via precauzionale, di dover segnalare il costo di una eventuale pratica edilizia per sanare le possibili discrepanze tra quanto in essere rispetto allo stato autorizzato.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera di approvazione di CC n. 10 del 07/02/2013, l'immobile ricade in zona B3 - Zona residenziale e mista esistente e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 37 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto **possibile** verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

**Nel caso specifico non essendo stata reperita alcuna documentazione riferita all'edificazione del complesso edilizio, non è possibile esprimere un giudizio di conformità.**

**Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che maggiormente rispecchia lo stato in essere.**

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in seguito alla manutenzione straordinaria della quale non è stata reperita documentazione in quanto non è stato possibile risalire all'identificazione della pratica edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica della documentazione edilizia e solamente se necessario procedere con pratica di allineamento delle eventuali difformità

L'immobile risulta non conforme.

Costi di regolarizzazione:

- Eventuale pratica edilizia (esclusi oneri): € 1.500,00

Non essendo stata reperita la documentazione edilizia non si è potuto verificare la conformità, nell'eventualità che si dovesse riscontrare una irregolarità edilizia si dovrà procedere con una pratica di sanatoria verificando puntualmente se la difformità riguardassero solo la distribuzione interna o anche la forometria esterna ed eventuali modifiche volumetriche.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

**Entrate**  
 Direzione Provinciale di Venezia  
 Ufficio Provinciale - Servizio Catastrale

**Stipendio storico immobiliare informatizzato al 29/09/2023**

Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA  
 Foglio 71 Particella 447 Sub. 2

**DATI IDENTIFICATIVI**

Particella	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
51	447	2	449	2	451	2	453	2	455

**DATI DI CLASSAMENTO**

Particella	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
51	447	2	449	2	451	2	453	2	455

**DATI IDENTIFICATIVI**

Particella	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
51	447	2	449	2	451	2	453	2	455

Visura catastale

**Entrate**  
 Direzione Provinciale di Venezia  
 Ufficio Provinciale - Servizio Catastrale

**Visura storica immobiliare informatizzata al 29/09/2023**

Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA  
 Foglio 71 Particella 447 Sub. 2

**DATI IDENTIFICATIVI**

Particella	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
51	447	2	449	2	451	2	453	2	455

**DATI DI CLASSAMENTO**

Particella	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
51	447	2	449	2	451	2	453	2	455

**DATI IDENTIFICATIVI**

Particella	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
51	447	2	449	2	451	2	453	2	455

Misura catastale

**Entrate**  
 Direzione Provinciale di Venezia  
 Ufficio Provinciale - Servizio Catastrale

**Visura storica immobiliare informatizzata al 29/09/2023**

Comune di VICENZA, Provincia di VICENZA  
 Foglio 71 Particella 447 Sub. 2

**DATI IDENTIFICATIVI**

Particella	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
51	447	2	449	2	451	2	453	2	455

**DATI DI CLASSAMENTO**

Particella	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
51	447	2	449	2	451	2	453	2	455

**DATI IDENTIFICATIVI**

Particella	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
51	447	2	449	2	451	2	453	2	455

Visura catastale



Planimetria catastale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

**PROTESTA N. 0087** **SACCOLTA N. 0084** **Milano**

**COMPROMESSA**  
**REPERIBILE ESTIMATO**  
 L'atto di cui sopra, in forza di cui il Comune di ...

**IN DATA 08/10/2004**  
 in Via ... n. ...

**SINO COMPRESI E STIMATI**  
 ... n. ...  
 ... n. ...  
 ... n. ...

**ARTICOLA 1**  
 ...

**ARTICOLA 2**  
 ...

**ARTICOLA 3**  
 ...

**ARTICOLA 4**  
 ...

**ARTICOLA 5**  
 ...

**ARTICOLA 6**  
 ...

**ARTICOLA 7**  
 ...

**ARTICOLA 8**  
 ...

**ARTICOLA 9**  
 ...

**ARTICOLA 10**  
 ...

**ARTICOLA 11**  
 ...

**ARTICOLA 12**  
 ...

**ARTICOLA 13**  
 ...

**ARTICOLA 14**  
 ...

**ARTICOLA 1**  
 Nella compromessa di cui sopra si intende deperire la porzione di ...

**ARTICOLA 2**  
 Il prezzo della presente compravendita è stato della Partita ...

**ARTICOLA 3**  
 La presente compravendita è stata perfezionata in forza delle Parti ...

**ARTICOLA 4**  
 L'immobile di cui sopra è stato venduto in forza della Partita ...

**ARTICOLA 5**  
 Il presente atto di compravendita è stato perfezionato in forza ...

**ARTICOLA 6**  
 Il presente atto di compravendita è stato perfezionato in forza ...

**ARTICOLA 7**  
 Il presente atto di compravendita è stato perfezionato in forza ...

**ARTICOLA 8**  
 Il presente atto di compravendita è stato perfezionato in forza ...

**ARTICOLA 9**  
 Il presente atto di compravendita è stato perfezionato in forza ...

**ARTICOLA 10**  
 Il presente atto di compravendita è stato perfezionato in forza ...

**ARTICOLA 11**  
 Il presente atto di compravendita è stato perfezionato in forza ...

**ARTICOLA 12**  
 Il presente atto di compravendita è stato perfezionato in forza ...

**ARTICOLA 13**  
 Il presente atto di compravendita è stato perfezionato in forza ...

**ARTICOLA 14**  
 Il presente atto di compravendita è stato perfezionato in forza ...







BENI IN VICENZA VIA IPPOLITO PINDEMONTI 25

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VICENZA Via Ippolito Pindemonte 25, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato prima del 1967, l'appartamento oggetto della presente è stato ristrutturato poi in epoca più recente (vedi conformità); è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Vicenza a poca distanza dal centro storico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 647 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA IPPOLITO PINDEMONTI n. 25, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 29/11/2006 Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 4885 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20769.1/2006 Reparto PI di VICENZA in atti dal 20/12/2006
- Coerenze: Passaggio comune, via pubblica, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel

2007.



Foto esterna da via Pindemonte



Foto esterna da via Pindemonte

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **Mappale 647 sub 2**

L'edificio pluripiano è composto da appartamenti oltre ad aree al piano terra destinate a corte e posti auto non in proprietà all'appartamento oggetto della presente. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 2, è composto da un ingresso cucina/soggiorno, tre camere da letto e un bagno si accede direttamente dalla via pubblica. Il compendio in oggetto non è dotato di posto auto e/o aree esterne esclusive.

**Finiture interne:** Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle, le porte interne sono in legno laccato,

serramenti esterni dotati di vetro doppio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), l'APE, il certificato di classificazione energetica, verrà eseguito simulando il calcolo come prevede la normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione verifica ed eventuale messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

**Stato di manutenzione generale:** Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di tapparelle oscuranti in PVC.

**INTERNO** Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.



*Cucina*



*Zona Pranzo*



*Soggiorno*



*Camera*





Descrizione: appartamento e accessori  
Indirizzo: Via Lamarmora  
Superfici principali e secondarie: 93  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 115.000,00 pari a 1.236,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 14/05/2021  
Fonte di informazione: atto notarile  
Descrizione: appartamento ed accessori  
Indirizzo: Via Bedeschi  
Superfici principali e secondarie: 99  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.616,16 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 18/05/2021  
Fonte di informazione: atto notarile  
Descrizione: appartamento ed accessori  
Indirizzo: via Bedeschi  
Superfici principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 126.000,00 pari a 1.680,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS — Edizione **2007**) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 520,00 C/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 1050,00 C/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 8 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

Nello specifico però si precisa che l'appartamento in oggetto presenta caratteristiche sicuramente al di sopra della media tali da giustificare un giudizio di stima maggiore rispetto quanto analizzato dalle vendite in asta che considerano la media su tutto il territorio comunale.

(si consideri che i dati si riferiscono al periodo pre Covid)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **160.048,84**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-48,84

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>C. 160.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>C. 160.000,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza, agenzie di Vicenza e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

## 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	110,50	0,00	160 000,00	160.000,00
				<b>160.000,00 €</b>	<b>160.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, per conformazione opportunità di mercato e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>C. 1.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>C. 158.500,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e	<b>C. 23.775,00</b>
---	---------------------



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):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	C. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	C. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	<b>C. 25,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>C. 134.700,00</b>

data 05/01/2024

il tecnico incaricato  
arch Andrea Basso

