

Comune di Vicenza

Via Paolo Boselli n.22

30 ottobre 2022

R.G.E. 129/2022

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



LOTTO UNICO

Procedura Esecutiva Imm. n. 129/2022 R.G.

G.E. Dott.ssa Pantano Sonia

**FIRE S.P.A. PER AMCO in qualità di procuratrice speciale di
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro

XXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO : IVG di Vicenza

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin, 2 Creazzo (VI)

CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246

Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137

e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 129/2022 R.G.

Giudice dott.ssa PANTANO SONIA

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 29/11/2022

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 5): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 7): appartamento al terzo piano e garage posto al piano terra

Ubicazione (cfr pag. 5): Vicenza (VI), via Boselli n. 22. int. 6

Dati Catastali attuali (cfr pag. 14):

CF Comune di VICENZA Foglio 45

particella n. **662**, sub. **14** Cat. A/3, Cl. 6 vani 5,5, R.C. € 511,29 via Boselli n. 22 piano 3

CF Comune di VICENZA Foglio 45

particella n. **662**, sub. **4** Cat. C/6, Cl. 5 mq.17 R. € 70,24 via Boselli n. 20 piano T

Metri quadri (cfr pag. 13): **commerciale** è pari a **111,11 mq**

Stato (cfr pag. 8): sufficiente

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 21-26): difformità riscontrate.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 29-34): € 102.379,56

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2021 (euro 93.000,00), comp. B2020 (euro 65.000,00), comp. C 2022 (euro 125.000,00), comp. D 2021 (euro 110.000,00), comp. E 2022 (euro 80.308,53).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 36): in base ai dati forniti da Astalegale e prezzo medio € 94.604,24 con una media di 2,84 aste.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 37): € 76.900,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 28): € 110.000,00 totale ipoteca pari a € 220.000,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 36): sufficiente.

Possibili interessati: privati, famiglie della zona.

Iniziativa di vendita (cfr pag. 36): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 27): l'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato e famiglia.

Titolo di occupazione (cfr pag. 27): proprietà

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 18 e 26): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 1.000,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta on parziale difformità da verificare con un costo stimato di € 4.000,00 (eventuali altri costi di regolarizzazione sono ricompresi nell'abbattimento proposto del 20%) .



INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag.	4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag.	5
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag.	7
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag.	14
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag.	20
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag.	21
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag.	27
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag.	27
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag.	28
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag.	29
Cap. 11	Lotti	pag.	37
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag.	37

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione progetto approvato
8. Atto compravendita del 27/04/2004
9. Certificati di residenza e stato di famiglia
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. APE
13. MCA
14. Documentazione fotografica
15. Invio raccomandata perizia esecutato
16. Titoli edilizi



CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **25/05/2022** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro il 30/09/2022; il G.E. fissava udienza art. 569 il 03/11/2022.

In data **16/07/2022** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. Elisa Tagliaro Fortuna della completezza della documentazione.

A seguito ricognizione del custode IVG e con invio raccomandata al proprietario esecutato, si è programmato il primo sopralluogo in data 12/07/2022; tale data, è stata successivamente concordata per il 02/08/2022.

Il primo sopralluogo aveva luogo in data **02/08/2022**. Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, nonché la verifica della caldaia;

In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- la richiesta di CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vicenza è stata inoltrata in data **12/07/2022** e ottenuto in data **20/07/2022** ;
- la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vicenza è stata inoltrata in data **21/07/2022**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **17/06/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali;
- l'acquisizione delle planimetrie il **17/06/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- la ricerca della copia dell'atto notarile di provenienza in capo al debitore è stata richiesta presso il Notaio Muraro-Caldarelli in data **30/06/2022**;
- **il 31/10/2022** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria e certificazione sul nominativo del debitore e sull'immobile, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- i certificati di residenza storici e stato di famiglia dell'esecutato sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile di Vicenza in data **21/06/2022**
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.



CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Per la particella 662:

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà per l'intero bene personale** dei beni sotto indicati in capo al signor

- XXXXX nato in XXXXX (XXXXX) il XXXXX C.F. XXXXXXXX

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Comune di Vicenza (VI) partita 22301

- NCEU Sez. G Foglio 3 particella 662 sub. 14 Via Boselli Paolo n. 22 piano 3 - Cat. A/3, Cl. 6 vani 5,5 R.C. € 511,29;
- NCEU Sez. G Foglio 3 particella 662 sub. 4 Via Boselli Paolo n. 20 piano T - Cat. C/6, Cl. 5 mq.17 R.C. € 70,24.

Si precisa che la Sez. G del Foglio 3 del comune di Vicenza corrisponde all'attuale Foglio 45 ;

Comproprietà quota proporzionale: l'unità immobiliare in oggetto ha diritto proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, e segnatamente sulle seguenti pertinenze: ingresso, vano scale e ascensore, locali comuni, centrale termica e corte comune, a norma dell'art. 1117 c.c.

Ubicazione: i beni sono ubicati in edificio residenziale condominiale, situato in Via Boselli n. 20-22.

Accessi: pedonale e carroia, direttamente dalla strada pubblica di Via Boselli.

Contesto: zona versante Ovest, a ridosso della Dogana e vicino al quartiere del "mercato nuovo", presenta prevalentemente insediamenti residenziale, ma con forte caratteristica commerciale e di servizi. Si tratta di una zona semicentrale, fuori dalle mura della città, con buona dotazione di tutti i servizi pubblici. Il bene in oggetto è inserito in un condominio residenziale costruito nel 1968.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Buona la vicinanza a tutti i servizi principali: nel raggio di un chilometro si trovano il centro storico e relativi servizi di municipalizzazione, mentre a meno di un chilometro vi sono istituti scolastici, farmacia, negozi al dettaglio, supermercati, banche e ufficio postale.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali- commerciali

Collegamenti pubblici (km): fermata autobus (0), autostrada A4 casello di Vicenza Ovest (5), autostrada A4 casello di Vicenza Est (8), stazione ferroviaria di Vicenza (1), ospedale San Bortolo (3).



Estratto foto aerea



Estratto ortofoto



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è cerchiata la posizione dell'immobile



CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Descrizione:

Trattasi di appartamento con autorimessa esclusiva inserito in un contesto condominiale composto da n. 8 unità abitative con le relative pertinenze; sviluppato su cinque piani fuori terra collegati da una scala interna con ascensore, il piano terra è destinato ad autorimesse e locali accessori. L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano terzo ed è composto da: ingresso, zona giorno con cucina, soggiorno e un terrazzo, dal disimpegno della zona notte si accede a due camere, un ripostiglio e un bagno finestrato.

Il fabbricato è dotato di recinzione con accessi carrai e pedonali condominiali direttamente dalla strada pubblica di Via Boselli. L'affaccio principale è direttamente sulla strada dotata di marciapiede.

I lavori di costruzione sono stati autorizzati con prot. 12269/68 P.G. n.7232 U.T. I lavori sono iniziati il 20/10/1968 ed è stato ottenuto il certificato di agibilità in data 09/09/1969.

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente sufficiente.

ABITAZIONE:

Composto da:

- Piano terzo: ingresso, cucina, soggiorno, terrazzo, ripostiglio, 2 camere, un bagno finestrato,
- Altezze interne piano terzo m. 2,96/2,99

L'abitazione sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq 96,74 + n. 1 terrazza di mq 14,36.

AUTORIMESSA:

Composto da:

- Piano terra: garage;
- Altezze interne piano terra m. 2,38

Il garage si sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq.20,13 al piano terra;



Stato rilevato appartamento piano terzo

L'appartamento ha affaccio su tre lati con esposizione verso Est della zona cucina, soggiorno con terrazzo; a nord sono esposte una camera e il ripostiglio, la seconda camera e il bagno sono esposti a ovest, mentre il lato sud è in aderenza con il vano scala condominiale.

I componenti e le finiture interne sono di qualità scarsa, trattandosi di materiali originarie degli anni Sessanta, quindi vetusti. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, al momento del sopralluogo erano funzionanti, l'impianto termico invece non era funzionante e sarà necessaria una verifica con ausilio di impiantista specializzato; si rileva, anche in questo caso, la vetustà degli stessi e la probabile necessità della messa a norma.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e alimentato a gas con distribuzione a termosifoni, al momento del sopralluogo non era in funzione, per l'acqua calda sanitaria era presente uno scaldacqua in bagno. I vari contatori degli impianti sono posti all'interno, nel vano scala al piano terra.

In particolare, le finiture interne dei pavimenti della zona giorno sono in piastrelle di ceramica in cucina, mentre in soggiorno il pavimento è in palladiana di marmo; le camere sono di laminato pvc, in parte danneggiato, mentre il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica; tutte le finiture sono piuttosto datate. Le porte interne sono in legno e vetro, la porta del bagno e del soggiorno che affacciano al corridoio sono dotate di sopra luce; i serramenti esterni sono legno e vetro singolo, dotati di telaio esterno aggiuntivo in alluminio e vetro singolo; i serramenti esterni sono dotati di tapparelle.

Le tinte interne sono in tempera colorata.

Al piano terra l'autorimessa presenta pavimentazione in cemento liscio. Da segnalare la presenza di infiltrazione e muffe nel soffitto del bagno e in cucina, oltre la presenza di infiltrazioni ai piedi della muratura e di scrostamento di colore/intonaco nella parete condominiale adiacente al garage.

Tali vizi, e altri eventualmente non visibili, sono da ritenersi compresi nell'abbattimento proposto.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è sufficiente.



FOTO ESTERNI E PARTI COMUNI



- Veduta esterno facciata verso sud



- Veduta esterno retro, verso nord



- Veduta scala condominiale interna



- Veduta ingresso appartamento



FOTO INTERNI



- Veduta cucina verso corridoio



- Veduta cucina verso terrazzo



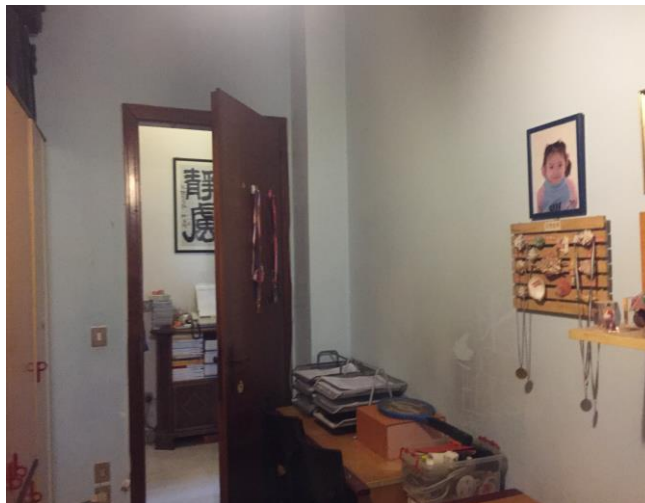
- Veduta soggiorno



- Veduta soggiorno verso corridoio



- Veduta camera nord verso corridoio

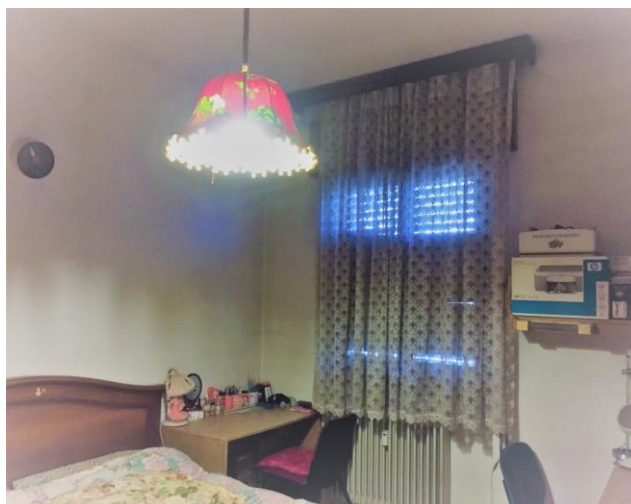


- Veduta studio verso corridoio

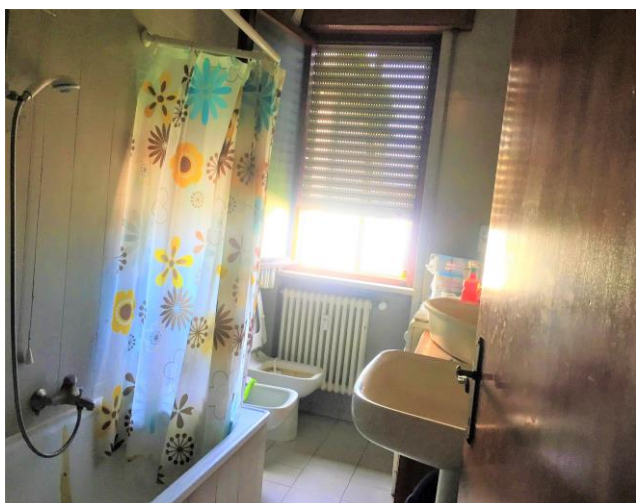




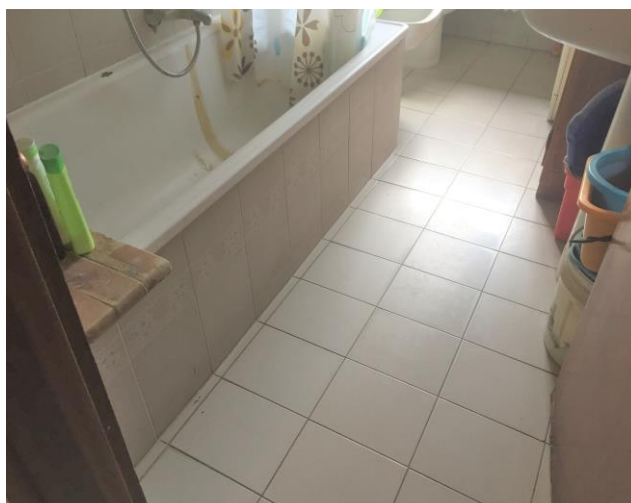
- Veduta disimpegno zona notte



- Veduta altra camera



- Veduta bagno con sanitari



- Particolare rivestimento bagno



- Veduta terrazzo verso nord



- Particolare serramenti verso sud



ALCUNI VIZI EVIDENZIATI (FOTO INDICATIVE NON ESAUSITVE)



- Particolare rivestimenti camera



- Particolare umidità soffitto cucina



- Particolare scrostazioni soffitto bagno



- Particolare scrostazioni soffitto bagno



- Particolare scrostazioni condominiale



- Particolare scrostazioni condominiale



Impianti

Impianto Gas: alimentato a metano, senza conformità, da controllare e chiedere nuova certificazione.

Impianto elettrico: sottotraccia, da controllare e chiedere nuova certificazione.

Impianto termico: centralizzato con caldaia a gas collocata nel vano centrale termica al piano terra accessibile dall'esterno; caldaia non funzionante; corpi scaldanti radiatori a parete; senza conformità, da controllare e chiedere nuova certificazione.

Tabella superfici

Superfici Immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Piano secondo				
Appartamento	96,74	1,00	96,74	S - E -O
Terrazza	14,36	0,30	4,31	S - E
Autorimessa	20,13	0,50	10,07	E
TOTALE	131,23		111,11	

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né è stato fornito dai debitori. La sottoscritta ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici (APE) codice identificativo 97396/2022, valido fino al 18/10/2032. **La classe energetica risultante è la "E".**



CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

N.C.E.U.

- Foglio 45 – **mapp. 662 sub. 14** – Vai Boselli Paolo n. 22 – piano 3 Cat. A/3, cl.6 vani 5,5 R.C. 511,29;
- Foglio 45 – **mapp. 662 sub. 4** – Vai Boselli Paolo n. 20 – piano T Cat. C/6, cl.5 mq 17 R.C. 70,24;

C.T.

- Foglio 45 – mapp. 662 - qualità ENTE URBANO - are 7 ca. 20

Si precisa che la Sez. G del Foglio 3 del comune di Vicenza corrisponde all'attuale Foglio 45

Intestazione catastale particelle urbane 662 sub 4 e sub.14:

XXXXX nato in XXXXXX (EE) il XXXXX

c.f. XXXXXXXX Proprietà 1/1 bene personale

Variazioni storiche (nel ventennio):

Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato deriva dal frazionamento della particella originaria Sez. G Foglio n. 3 mappale 16 (16/h).

L'intero edificio condominiale è stato costruito sul lotto identificato come particella Sez. G Foglio n.3 n.662 (ex. 16/h) di sup. 720 mq derivante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

La stessa particella subisce Variazione per modifica di identificativo del 16/05/2007 Pratica n. VI0222672 e diviene particella Foglio n.45 n.662 di sup. 720 mq

Non risulta in atti redatto un Elaborato planimetrico che identifichi i BENI COMUNI NON CENSIBILI, gli stessi vengono qui elencati a seguito di deduzione dalle planimetrie delle proprietà di diritto esclusivo:

corte comune, vano scala comune, ascensore comune, locale caldaie comune, locali contatori comune e ripostiglio comune.



Estratto mappa Wegis Foglio 45 mappale 662



Si rileva che dall'osservazione della mappa digitale, risulta chiaramente identificata la particella 662 senza graffiature.

Variazioni indicate in visura storica per le unità urbane:

particella 662 sub.14

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/05/2007 Pratica n. VI0222672 in atti dal 16/05/2007 VARIAZIONE PERMODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 17723.1/2007)
- VARIAZIONE Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

particella 662 sub. 14

- Impianto meccanografico del 30/06/1987
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 16/05/2007 Pratica n. VI0222310 in atti dal 16/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 17701.1/2007)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



Estratto planimetria appartamento sub 14

MODULARIO P. - Cat. 3. 7. - 318

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1998, N. 50)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vicenza Via Paolo Boselli
Ditta Gualtiero Giovanni, n.g. Costalovo il 18.1954
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza
Scheda S n° 43076

P. III°
h = m. 3.00
Sub. 14

Tescari

Benfagion

Bejato

via Boselli

via Boselli

Planimetria J. 200
Sez. G
Fig. 3°
m. n. 16/h

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N° 2968

Compilata dal Geom. Umberto P. R. ...
Iscritto all'Albo di Geometri
della Provincia di Vicenza
DATA 20/12/2022
Firma: paolo boselli

metria in atti

azione: 29/09/1969 - Data: 17/06/2022 - n. T345553 - Richiedente: DNVNNL67E46L840D
e: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di VICENZA(1840) - < Foglio 45 - Particella 662 - Subalterno 14 >
VIA PAOLO BOSELLI n. 22 Piano 3

Estratto planimetria catastale autorimessa sub 4

MODULARIO F. - Cat. F. T. - 218

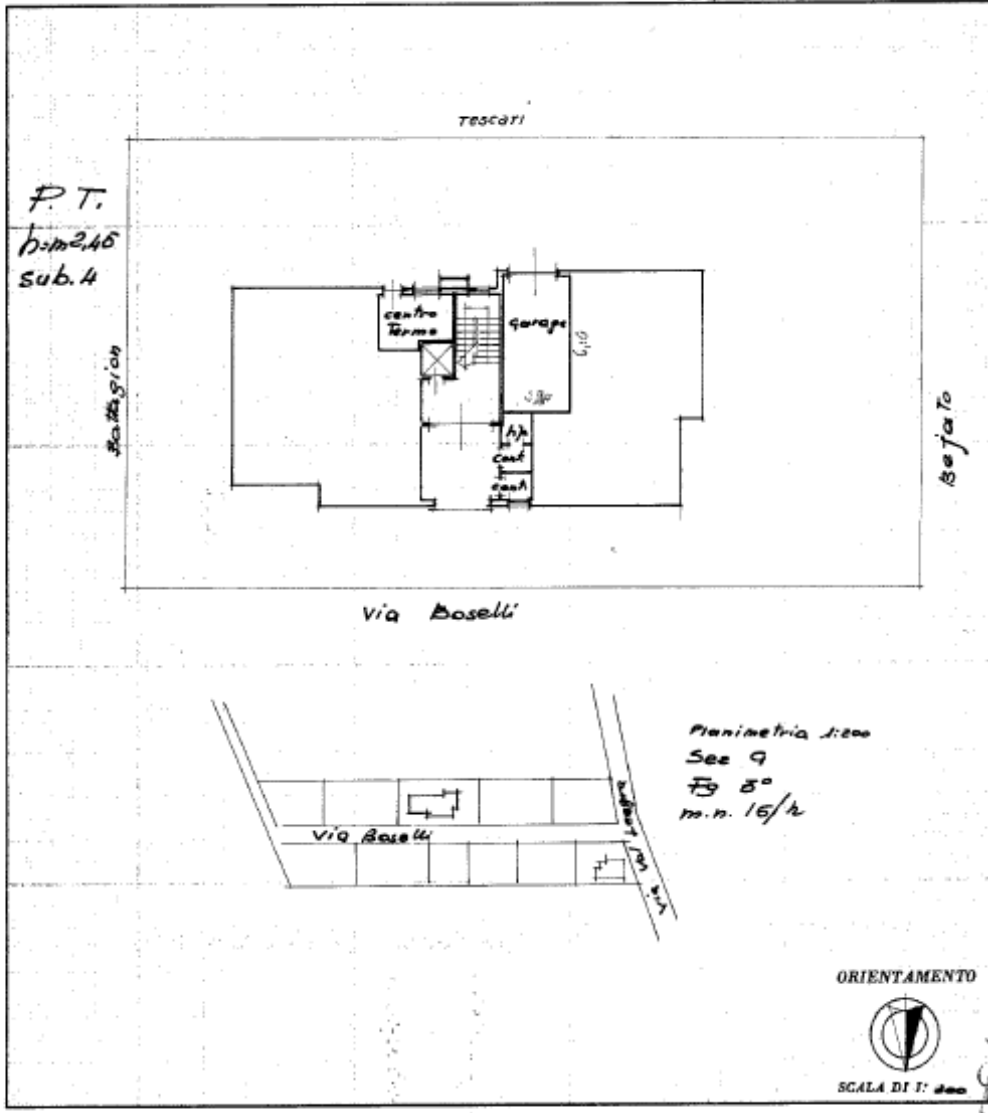
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Met. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1998, N. 95)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vicenza Via Paolo Boselli
 Ditta Gualliero Giovanni n. a Castelnuovo il 12.1934
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza
 Scheda Sn° 43066

Lire 20



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20/06/2022

PROT. N°

Compilata dal Geom. Umberto

Iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Vicenza

DATA 20/06/2022

Firma: Jan Boatin

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2022 - Comune di VICENZA (I.840) - < Foglio 45 - Particella 662 - Subalterno 4 >
 VIA PAOLO BOSELLI n. 20 Piano T

imetria in atti

razione: 29/09/1969 - Data: 17/06/2022 - n. T345554 - Richiedente: DNVNNL67E46L840D
 de: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti a quanto rilevato nelle visure catastali.

Il piano terra rappresentato nella scheda planimetrica è da considerare totalmente come Bene comune del condominio e non dovrebbe essere rappresentato in tale scheda urbana relativa al subalterno 14

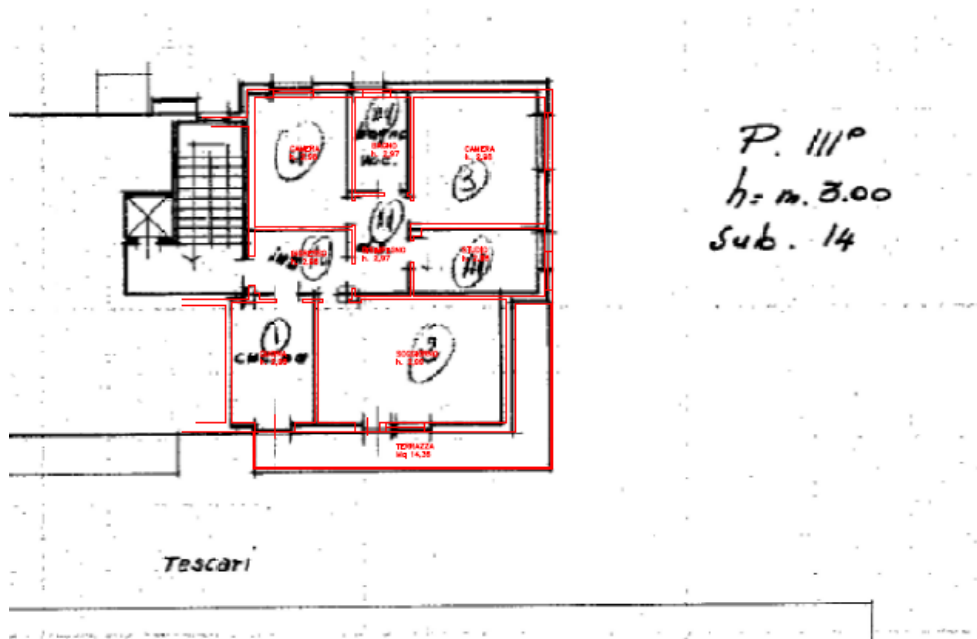
Giudizio di regolarità catastale

Abitazione: la planimetria catastale dell'abitazione presenta delle lievi difformità planimetriche dei muri perimetrali e di alcune formetrie esterne. Si segnala anche le diversa altezze interne di 2.96 m rispetto a quanto indicato in planimetria (3.00 m).

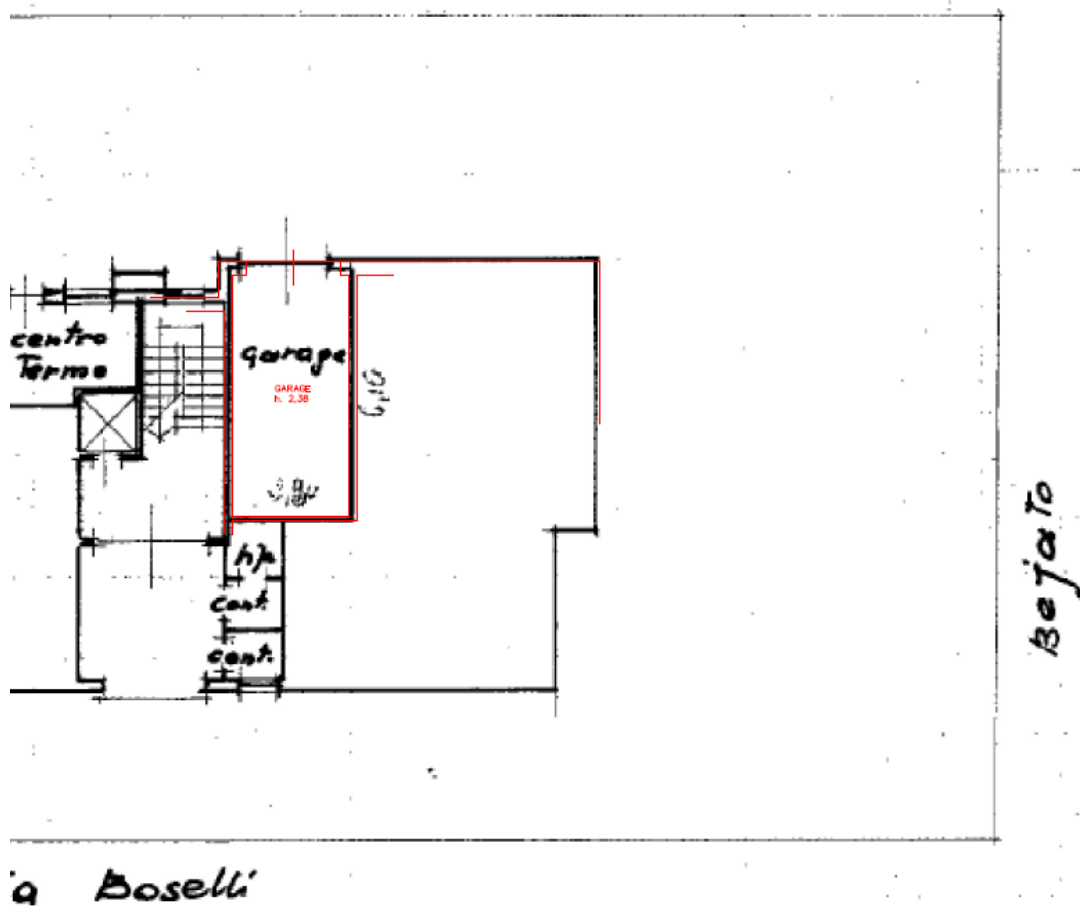
Autorimessa: la planimetria catastale dell'autorimessa non presenta difformità sostanziali, vi sono lievi difformità planimetriche dei muri perimetrali da verificare; l' altezza interne rilevata è di 2.38 m anziché i 2.45 m indicati in planimetria. La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.000,00. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Sinottica abitazione con planimetria catastale sub 14



Sinottica autorimessa con planimetria catastale 2 sub 4



CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

dal 27/04/2004

Soggetto: XXXXX nato in XXXXX (XXXXX) il XXXXX c.f. XXXXXX

Titolo: Atto di compravendita del 27/04/2004 Rep. n. 37400 Racc. n. 4882 Notaio Muraro Giuseppe in Vicenza del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti Di Vicenza e Bassano del Grappa, trascritto a Vicenza il 03/05/2004 ai n. 10757 R.G. e 7015 R.P.

Oggetto:

- **piena proprietà per l'intero bene personale** delle unità Immobiliari:

NCEU Comune di VICENZA Sez. G Foglio 3 (ora Foglio 45) particella n. **662**, sub. **14** Cat. A/3, Cl. 6 vani 5,5, R.C. € 511,29 via Boselli n. 22 piano

NCEU Comune di VICENZA Sez. G Foglio 3 (ora Foglio 45) particella n. **662**, sub. **4** Cat. C/6, Cl.5 mq.17 R.C. € 70,24 via Boselli n. 20 piano T

con la comproprietà per la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art.1117 c.c.

Si precisa che nell'atto di acquisto interviene la signora XXXXX coniuge in regime di comunione legale ma che gli immobili sopra descritti sono stati acquistati con il ricavo della vendita di beni personali dell'acquirente signor XXXXXX per cui sono esclusi dalla comunione legale.

Passaggi intermedi nel ventennio:

dal 21/08/1982 al 27/04/2004

Soggetto: XXXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX c.f. XXXXXX

XXXXXX nata a XXXXX (RO) il XXXX c.f. XXXXXX

Titolo: Atto di compravendita del 01/08-31/09/1982 Rep. N. 10993 Notaio Giuseppe Giardina di Vicenza, trascritto a Vicenza in data 21/09/1982 ai n.8052/8052 R.P. e R.G. (dati riportati dall'atto di compravendita del 27-04-2004).



CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Vicenza in data 20/07/2022, si evidenzia che l'immobile è classificato dal vigente Piano degli Interventi Vigente

Foglio n. 45

Mappale n. 662

Elaborato 3 – Zonizzazione, **ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B2;**

le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 37 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020;

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

Estratto P. I. Tavola Zonizzazione

elaborato maggio aggiornato a maggio 2022 – ELABORATO 3 – Zonizzazione - foglio 4 di 9 aggiornato con determina dirigenziale n. 1355 del 14/06/2022

Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013

Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza - DCC n. 16 del 04/03/2021



ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO



art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento



– ELABORATO 6 – N.T.O.

“Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.

2. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell’art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.

3. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B2	1	-	15

Omissis ... “

Estratto P. I. Tavola dei Vincoli e Tutele

elaborato maggio aggiornato a maggio 2022 – ELABORATO 2 – Vincoli e Tutele - foglio 4 di 9
 aggiornato con determina dirigenziale n. 1355 del 14/06/2022

Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013

Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza - DCC n. 16 del 04/03/2021



TUTELE



art. 14 PGRA - Pericolosità idraulica moderata - P1

FASCE DI RISPETTO



art. 15 Elettrodotti e DPA (Distanza di Prima Approssimazione)

RICOGNIZIONI PUNTUALI DI CARATTERE AMBIENTALE



art. 16 Impianti generanti campi elettromagnetici ad alta frequenza

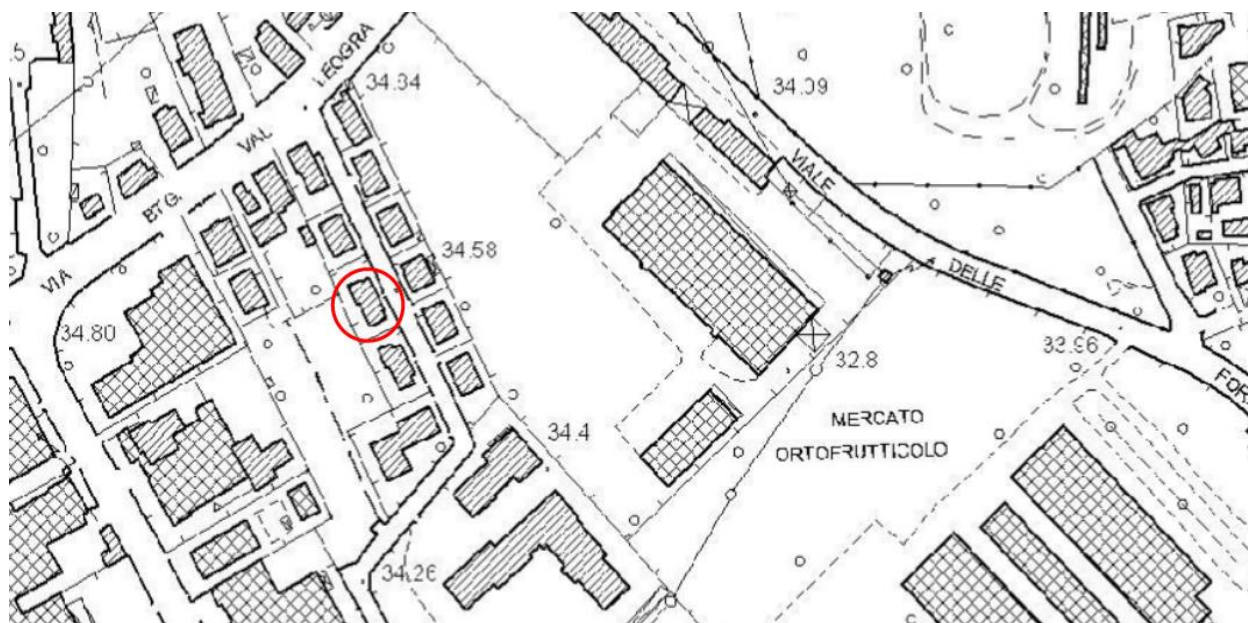


– ELABORATO 6 – N.T.O.

“Art. 14 Tutele – disposizioni settoriali - 1. Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) a. Nelle aree individuate dal Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA), si applicano le relative disposizioni per quanto efficaci. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo, gli interventi devono essere conformi alle disposizioni di cui all’art. 5 delle NTA del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA).

Omissis ... “

Estratto C.T.R.



Titoli edilizi e abitabilità forniti dall’ufficio tecnico del comune di Vicenza:

- Licenza di nuova costruzione n.R.P.7232 n.P.G.12269 del 31/08/1968
- Cambio intestazione licenza n.P.G.16786 del 11/11/1968
- Autorizzazione n.R.P.4589 n.P.G.17836 del 05/05/1969 1°variante Licenza 12269/68
- Abitabilità del 02/10/1969 n. 12269/68 P.G.
- S.C.I.A. in sanatoria alla C.E. Variante N.17836/69 protocollo SUAP n. UT 1034/2022 e n. PG 28309/2022 del 17/02/2022

Irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato presso l’Ufficio tecnico edilizia privata del comune di Vicenza, sono state riscontrate delle difformità interne ed esterne.



Si precisa che la presente valutazione urbanistica è stata effettuata sulla base dell'ultimo progetto approvato SCIA in sanatoria del 17/02/2022.

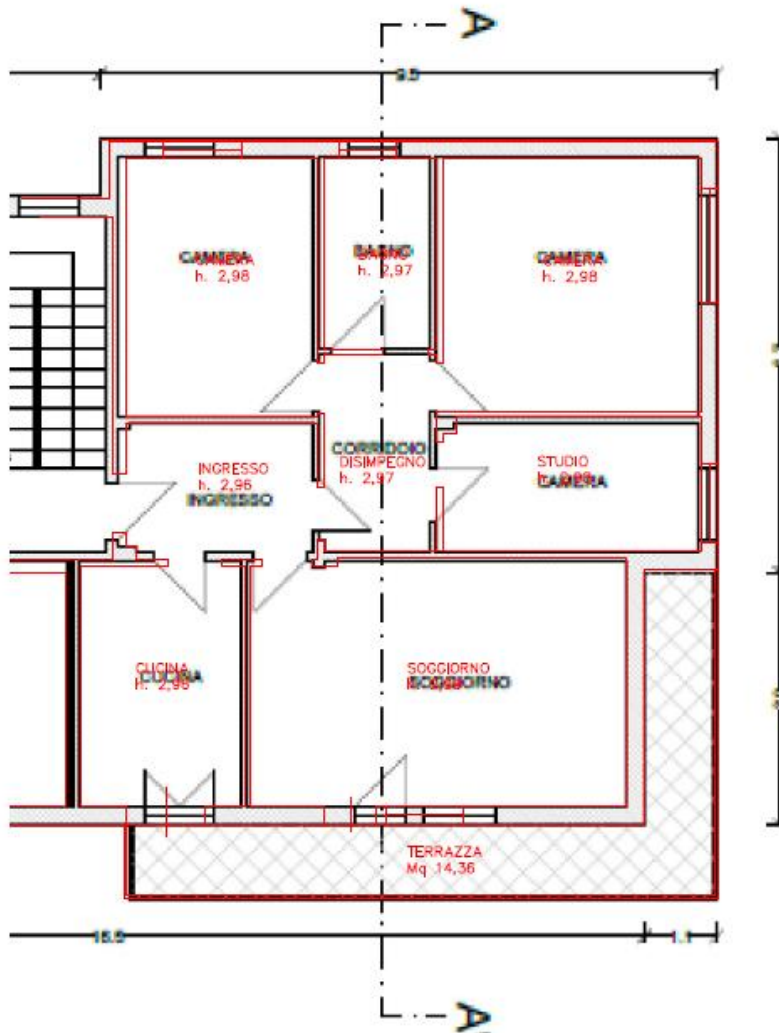
Appartamento:

dalla verifica effettuata è emerso che vi sono delle lievi difformità di sagoma dell'unità residenziale e di posizionamento di alcuni fori interni ed esterni rispetto al progetto approvato; si rileva anche che l'altezza interna misura ml. 2,96-2.98 anziché 3,00 di progetto approvato.

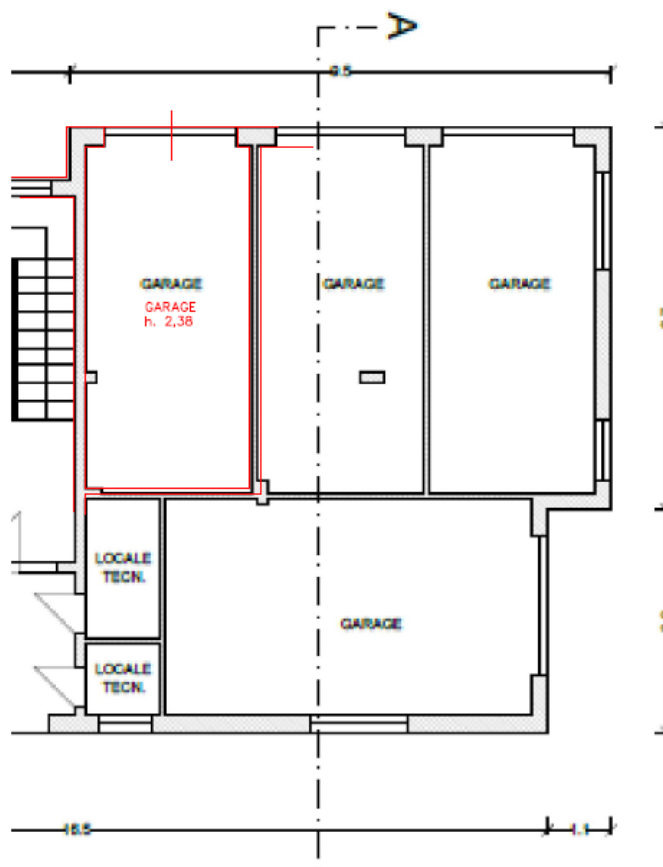
Autorimessa:

dalla verifica effettuata sul posto risulta che la rimessa presenta delle lievi modifiche di sagoma e spessore dei muri; da segnalare la diversa altezza interna di 2.38 ml. Anziché i 2.40 indicati nel progetto.

Comparativa pianta piano terzo appartamento



Comparativa pianta piano terra autorimessa



Regolarizzazione urbanistica:

La sagoma dell'appartamento risulta leggermente difforme, rispetto al progetto approvato, con alcune misure interne ed esterne difformi che apparentemente comportano una diminuzione di superficie utile; tale aspetto va verificato nell'ambito della tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 e 34 bis del DPR 380/2001. Va comunque precisato che per le difformità inerenti la diversa superficie utile, sentito l'ufficio tecnico del comune di Vicenza, riferisce che tale verifica deve essere fatta sull'intero immobile e non sulla singola unità abitativa, in quanto potrebbe essere necessario presentare una sanatoria dell'intero condominio. L'esperto in questa sede non procederà a tale verifica poiché non oggetto in incarico.

Le altezze interne minori rispetto all'approvato, pur rientrando nel limite del 2% previste nel titolo abilitativo, devono essere regolarizzate previa richiesta di parere preventivo al competente ufficio di Prevenzione Servizio Igiene per autorizzazione in deroga alle normative igienico sanitarie.

Va precisato che l'ultimo atto autorizzativo inerente alla legittimità del fabbricato S.C.I.A. in sanatoria del 17/02/202 è stato rilasciato sulla base dell'art. 7 della L.R. 19/2021 "Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia", e che successivamente a tale data è stato dichiarato incostituzionale. Pertanto, le difformità di sagoma rilevate rispetto alla SCIA presentata, anche se di lieve entità, dovranno essere oggetto di ulteriore verifica su tutto il



fabbricato. L'esperto, sentito l'ufficio tecnico del comune di Vicenza, che al momento non si esprime su tale aspetto, ritiene in via prudenziale e considerata anche la situazione di incertezza e la eventuale prospettiva di ulteriori costi di fiscalizzazione e relativi oneri accessori, di applicare l'abbattimento previsto per la vendita in esecuzione forzata nella **misura del 20%**.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Verifiche preliminari, per eventuale pratica edilizia in sanatoria, spese tecniche, oneri professionali, si stimano indicativamente € 4.000,00

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico del comune di Vicenza, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate da Responsabile del procedimento, solo al momento della presentazione della domanda.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo della regolarizzazione è indicativo, in quanto il costo finale da sostenere potrà essere definito precisamente soltanto dopo la presentazione della relativa pratica edilizia all'ufficio tecnico comunale. Eventuali differenze con quanto stimato sopra si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.



CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore: proprietario dell'immobile pignorato sig. XXXXXXXX

Dal certificato di residenza storico richiesto presso l'ufficio Anagrafe del comune di Vicenza risulta che attualmente risiedono nell'immobile pignorato il signor XXXXXX con la famiglia e il signor XXXXXXXX.

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 02/02/2022 nell' immobile era presente l'esecutato.

Assegnazione al coniuge: no.

Affitto: no.

Sine titolo: no.

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Pertinenze: no

Usufrutto, uso, abitazione: no

Convenzioni edilizie: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Servitù: non risultano servitù trascritte

Altri vincoli o oneri: Rimangono a carico dell'acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Vicenza oltre agli eventuali vincoli e servitù notarili.

Oneri condominiali: no



CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta in data 27/12/2006 ai n.10758 R.G. e 2289 R.P. del 03/05/2004 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,

a favore:

BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. con sede in Padova cf. 02691680280, domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Viale Mazzini n. 21

contro:

XXXXX nato in XXXXX (XXXXX) il XXXXX c.f. XXXXXXXX quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà**, debitore esecutato;

Capitale € 110.000,00 Totale € 220.000,00

Immobili:

Comune di Vicenza (VI), Via Paolo Boselli n.22

- NCEU Sez. G Foglio 3 particella 662 sub. 14 Cat. A/3, Cl. 6 vani 5,5

Comune di Vicenza (VI), Via Boselli Paolo n. 20

- NCEU Sez. G Foglio 3 particella 662, sub. 4 Cat. C/6, Cl. 5 mq.17

2. Ipoteca conc. Amministrativa-riscossione iscritta in data 24/08/2016 al n. 16257 R.G. e 2829 R.P. derivante da avviso di addebito Equitalia Servizi di Riscossione del 27/07/2016

a favore:

EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. con sede in Roma cf. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via dei Medici n. 13

contro:

XXXXX nato in XXXX (XXXX) il XXXXX C.F. XXXXXXXX quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà**, debitore esecutato;

Capitale € 199.692,25 totale € 399.384,50.

Immobili colpiti:

Comune di Vicenza (VI), Via Paolo Boselli n.22

- NCEU Foglio 45, particella 662 sub. 14 Cat. A/3, Cl. 6 vani 5,5

Comune di Vicenza (VI), Via Boselli Paolo n. 20

- NCEU Foglio 45 particella 662, sub. 4 Cat. C/6, Cl. 5 mq.17



Trascrizioni:

1. Trascrizione del 28/03/2022 ai nn. 6642 R.G. e 4762 R.P.

a favore:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A con sede in Roma cf. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Napoli, Via dei Medici n. 13

contro:

XXXXX nato in XXXX (XXXXX) il XXXX C.F. XXXXX quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà**, debitore esecutato;

Verbale pignoramento immobili del 28/03/2022 Rep. N. 680

Immobili colpiti:

Comune di Vicenza (VI), Via Paolo Boselli n.22

- NCEU Sez. G Foglio 3 particella 662 sub. 14 Cat. A/3, Cl. 6 vani 5,5

Comune di Vicenza (VI), Via Boselli Paolo n. 20

- NCEU Sez. G Foglio 3 particella 662, sub. 4 Cat. C/6, Cl. 5 mq.17

CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

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

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

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

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

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

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).



Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

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

1. analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
3. scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
4. calcolo e compilazione della tabella dei dati;
5. calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
6. costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
7. sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
8. conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.



Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a VICENZA in zona C1 Semicentrale AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE a destinazione RESIDENZIALE. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a appartamenti di dimensioni medie ubicati a ridosso del centro. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione.

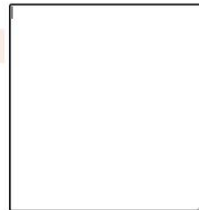
Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita, tutti in periodo molto agli ultimi due anni. I comparabili sono censiti nello stesso foglio di mappa n. 45, alla medesima categoria catastale A/3 e nella stessa via. Non applicato il compabile E per subentro nel mutuo. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei comparabili B - C - D, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

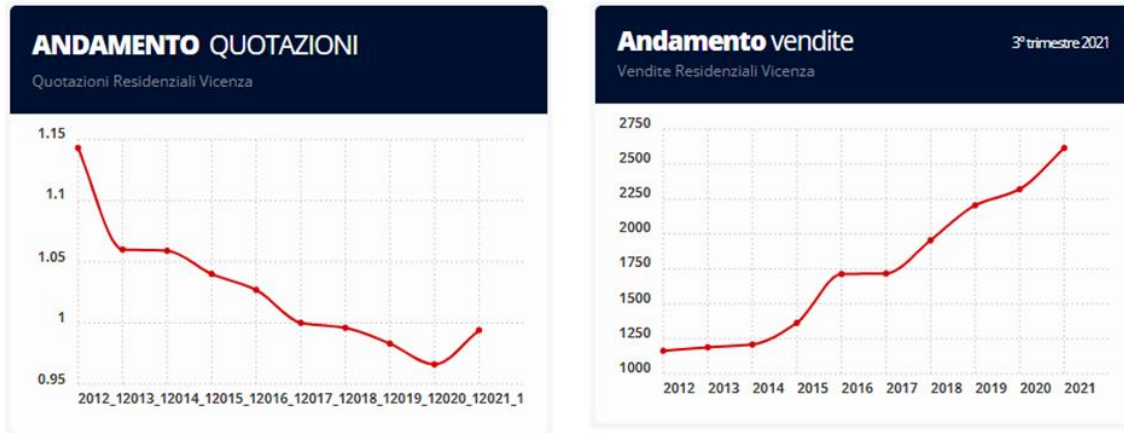
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: VICENZA
Comune: VICENZA
Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA C ENTRALE
Codice zona: C1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L	5	6,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2200	L	7	9,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo				6	8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1100	L	4	5,5	L
Box	Normale	750	1050	L			



Andamento del Mercato immobiliare:

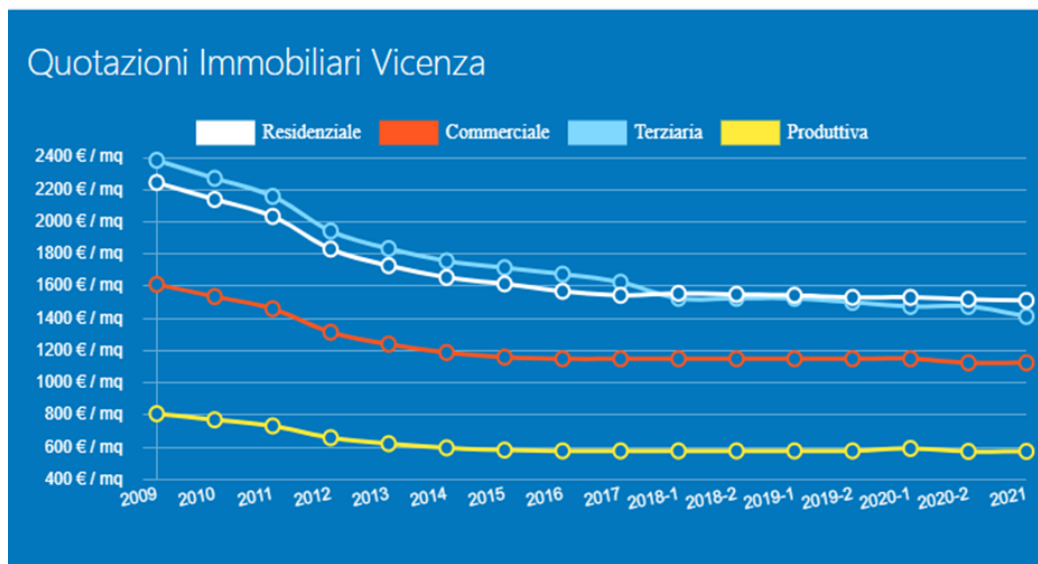
Andamento Mercato Immobiliare Vicenza



Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili a Vicenza, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare una leggera flessione dell'andamento dei prezzi. (Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Paolo Boselli,22 - Vicenza

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Paolo Boselli		n°22
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 3		Edificato anni 1968 - 1969 Agibilità in data 21.10.1969	
Tipologia	Appartamento sito al piano terzo di un condominio residenziale con autorimessa esclusiva posta al piano terra. E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno finestrato e una terrazza ad angolo. L'autorimessa è posta sul retro del fabbricato con accesso dalla corte comune; l'accesso pedonale e carroia, al condominio avviene dalla strada pubblica di Via P. Boselli. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	45	662	sub 14 cat. A/3	sub 4 cat. C/6	€ 581,53
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	96,74	100%	96,74	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	14,36	30%	4,31	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T. lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	20,13	50%	10,07	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener	APE			E	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					111,11	Mq.
Attuali Intestati	[Redacted]					
Data formazione prezzo	29/10/2022					
n: bagni dotazione	1					



TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA			via Paolo Boselli	n°22
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject	
	via Paolo Boselli	via Paolo Boselli	via Paolo Boselli	via Paolo Boselli	via Paolo Boselli	
Prezzo totale (euro)	€ 93.000,00	€ 65.000,00	€ 125.000,00	€ 110.000,00		
Data (mesi)	15/09/2021	08/10/2020	13/09/2022	30/09/2021		29/10/2022
Superficie principale (m ²) SEL	85,60	54,96	81,96	95,54		96,74
Balconi - portico (m ²)	15,72	3,85	12,95	9,87		14,36
Cantina/ripostiglio (m ²)	76,99	0,00	0,00	0,00		0,00
Centrale termica-lavanderia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Autorimessa (m ²)	20,05	0,00	20,65	20,05		20,13
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Bagni	1	1	1	1		1
Livello di piano (n)	T - 2	1	T - 3	T - 3		T - 3
Stato di manutenzione (n)*	2	3	6	4		3
Qualitativa 1 APE **	F	F	G	E		E
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	1	3	3		3
Superficie commerciale	138,84	56,12	96,17	108,53		111,11

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A	Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D			
Prezzo totale (euro)	€ 93.000,00	€ 65.000,00	€ 125.000,00	€ 110.000,00					-
Data (mesi)	13,63 -€ 1.056,58	25,03 -€ 1.355,97	1,53 -€ 159,72	13,13 -€ 1.203,89					
Superficie principale (m ²)	85,60 € 7.462,19	54,96 € 27.986,55	81,96 € 9.900,46	95,54 € 803,83					96,74
Balconi-portico (m ²)	15,72 -€ 273,30	3,85 € 2.112,05	12,95 € 283,35	9,87 € 902,29					14,36
Cantina/ripostiglio (m ²)	76,99 -€ 25.786,07	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00					0,00
C.T. /lavanderia	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00					0,00
Soffitta (m ²)	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00					0,00
Autorimessa (m ²)	20,05 € 26,79	0,00 € 6.742,09	20,65 -€ 174,16	20,05 € 26,79					20,13
Posto auto scoperto (m ²)	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00					0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00					0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00	0,00 € 0,00					0,0
Bagni *	1 € 0,00	1 € 0,00	1 € 0,00	1 € 0,00					1
Stato di manutenzione (n)	2 € 10.000,00	3 € 0,00	6 -€ 30.000,00	4 -€ 10.000,00					3
Livello di piano	2 € 465,00	1 € 650,00	2 € 625,00	3 € 0,00					3
Attestato Pres. Energetica	F	F	G	E					E
N. AFFACCI	3	1	3	3					3
	€ 83.838,02	€ 101.134,72	€ 105.474,92	€ 100.529,03					
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	non compar.				DIVERGENZA	25,8%			
	Valore unitario €/m ²				FALSO	< 5 %			
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - C - D	€ 102.379,56				DIVERGENZA	4,9%			
	Valore unitario €/m ²				VERO	< 5 %			



Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 102.379,56.

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

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

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di rendere l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 20%, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per la Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA	
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 102.379,56 come da dettaglio seguente:	
Valore dell'immobile	102.379,56
Ribasso applicato per vendita forzata - 20%	20.475,91
Valore del bene in vendita forzata	81.903,64
A detrarre le spese per regolarizzazione catastale-urbanistica	5.000,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni. nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 76.903,64
Arrotondato a	<u>76.900,00</u>



Confronto con trasferimenti progressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate nel periodo 2014-2022:

Si precisa che i dati recuperati da ASTALEGALE riguardano beni immobiliari nel comune di Vicenza per il solo abitativo, per un periodo temporale dal 2014 al 2022.

Si riporta la sola tabella riassuntiva dei prezzi medi e valori medi delle aste degli anni indicati:

				Media aggiudicazioni 9° asta	36,97%
				Media aggiudicazioni 8° asta	23,57%
				Media aggiudicazioni 7° asta	35,28%
				Media aggiudicazioni 6° asta	40,61%
				Media aggiudicazioni 5° asta	53,62%
				Media aggiudicazioni 4° asta	57,76%
				Media aggiudicazioni 3° asta	59,34%
				Media aggiudicazioni 2° asta	69,53%
				Media aggiudicazioni 1° asta	92,05%
		MEDIA	2,84	€ 94.604,24	68,7%

Il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di perizia è pari a circa 68,7%, con vendita mediamente alla seconda-terza asta.

Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta con uno stato di manutenzione sufficiente, ma necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia negli impianti che nelle finiture molto datate. Da considerare positivo l'ubicazione vicina ai principali servizi e al centro della città, nonché limitrofa alla stazione e all'ospedale. La situazione congiunturale del mercato immobiliare residenziale, pur in leggera ripresa nell'ultimo anno, porta ad esprimere un giudizio di vendibilità sufficiente.

Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.



CAP. 11 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti

Trattasi di lotto UNICO.

Composizione e valore:

LOTTO UNICO: Trattasi di appartamento sito al piano terzo con autorimessa esclusiva al piano primo inserito in un contesto condominiale. L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da: ingresso, zona giorno con cucina, soggiorno e un terrazzo, dal disimpegno della zona notte si accede a due camere, un ripostiglio e un bagno finestrato. Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 45 – **mapp. 662 sub. 14** Cat. A/3abitazione e **sub. 4** Cat. C/6 autorimessa con pertinenze comuni.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni: € 76.900,00
(settantaseimilanovecentoeuro/00).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:

L' esecutato risulta proprietario per l'intero dei beni pignorati; pertanto, non sussiste la necessità di divisione.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 30 ottobre 2022



Antonella Di Nuovo

L'esperto stimatore
Geom. Antonella Di Nuovo

