



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 472/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. MARIALUISA NITTI

CUSTODE:

I.V.G. VICENZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom RICCARDO ZONTA**

CF: ZNTRCR59S11E970B

con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C

telefono: 0424848762

email: riccardo@erre-studio.com

PEC: riccardo.zonta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 472/2022

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICO ED INDICE

**PRISMA SPV S.R.L.** (Creditore procedente)

**Diritto** (cfr paragrafo 1): piena proprietà.

**Bene** (cfr paragrafo 1): appartamento.

**Ubicazione** (cfr paragrafo 1): Vicenza via Ippolito Pindemonte, 3 int. 7.

**Stato** (cfr paragrafo 13): normale.

**Dati Catastali attuali** (cfr paragrafo 1): Comune di Vicenza CF Foglio 73 m.n. 985 sub. 10.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr paragrafo 4.2.2): no.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr paragrafo 8): immobile ante 01/09/1967; difformità catastali regolarizzabili, costo €550,00.

**Valore di stima** (cfr paragrafo 9): valore di mercato: € 64.800,00; valore di vendita giudiziaria: € 54.600,00.

**Valore mutuo** (cfr paragrafo 4.2.1/all. H): importo ipoteca €129.115,00; importo capitale: €92.962,24.

**Vendibilità** (cfr paragrafo 13): scarsa.

**Pubblicità** (cfr paragrafo 13): sito Internet di Astalegale.net e Aste On Line.

**Occupazione** (cfr paragrafo 3): occupato dal co-Esecutato.

**Titolo di occupazione** (cfr paragrafo 3): assegnazione della casa coniugale.

**Oneri** (cfr paragrafo 5): spese ordinarie di gestione circa €1.000,00 annui.

**APE** (cfr paragrafo 11): sì, a cura dell'Ausiliario.

### ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E - Planimetria catastale

F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.

G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile

H - Ispezioni ipotecarie

I - Compravendita notaio Giarolo dr. Ottaviano rep. 183.098

L - Titoli e documentazione di progetto - Estratto di P.I.

M - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi

N - Dati utilizzati per la stima

O - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

P - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati

R - Decreto di omologa del Tribunale di Vicenza

S - Tabella millesimale

T - Regolamento condominiale



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 472/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a VICENZA via Ippolito Pindemonte 3 int. 7, della superficie commerciale di **108,56** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### FORMULAZIONE DEL QUESITO

*"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

### CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

*(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)*

*(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)*

*(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)*

*(Allegato E - Planimetria catastale)*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Giovedì 25 Maggio 2023 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Vicenza, alla presenza del Custode incaricato.

Il Comune di Vicenza (circa 110.800 abitanti), è Capoluogo dell'omonima Provincia, dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'Unesco; il territorio è inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel quadrante centrale del territorio comunale, a circa 1,5 km a Nord dalla sede municipale, in via Ippolito Pindemonte, 3 int. 7, ad una quota di circa 40,00 m s.l.m.m. e a circa 500 m dal Fiume Bacchiglione che scorre ad una quota di circa 35,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-4, interno 7, ha un'altezza interna di PT:



2,20 m; P4: 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 985 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Ippolito Pindemonte, 1, piano: T-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 07/09/1987 in atti del 20/12/1999 ALTRE VAR. - P.F.98.99 (n. 9977.1/1987)  
Coerenze: dell'intero immobile da Nord in senso NESO: m.n. 2073, 660, 653, 637, 1038, 984 salvo più esatti;

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>108,56 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 64.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 54.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/06/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

*(Allegato G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile)*

*(Allegato Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati)*

*(Allegato R - Decreto di omologa del Tribunale di Vicenza)*

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Vicenza - ha evidenziato, in data 23/03/2023, che non risultano in essere contratti di locazione.

L'occupazione dell'immobile risulta da assegnazione della casa coniugale *(Decreto di omologa di separazione consensuale del Tribunale di Vicenza in data 21/12/2017 - non trascritto - non opponibile alla procedura)*.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*(Allegato H - Ispezioni ipotecarie)*

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione forzata, è stata verificata l'inesistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli attive nel ventennio precedente il pignoramento.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/02/2002 a firma di notaio Giarolo Ottaviano ai nn. 183.099/13.527 di repertorio, iscritta il 01/03/2002 a Vicenza ai nn. 4686/1012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €129.115,00.

Importo capitale: €92.962,24.

Rinnovazione dell'ipoteca volontaria in data 18/01/2022 al n. 117.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 5537 di repertorio, trascritta il 27/12/2022 a Vicenza ai nn. 29770/20853, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

### 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:	<b>€ 1.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>125/1000</b>

Ulteriori avvertenze:

*(Allegato S – Tabella millesimale)*

*(Allegato T – Regolamento condominiale)*

L'Amministratore condominiale (*Studio Arcadia di Vicenza*), in data 08/06/2023, informa che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ammontano a circa €1.000,00;
- non vi sono spese straordinaria già deliberate;
- l'Esecutato è in regola con i pagamenti;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso (*oltre al presente*).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*(Allegato I - Compravendita notaio Giarolo dr. Ottaviano rep. 183.098)*

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/02/2002 a firma di notaio Giarolo Ottaviano ai nn. 183098 di repertorio, trascritto il 26/02/2002 a Vicenza ai nn. 4427/3111

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Allegato L - Accesso agli atti urbanistici - Estratti di P.I.)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**N. 000.**

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è iniziato prima del 01 Settembre 1967.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera C.C. n. 10 del 07/02/2013 - Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza - D.C.C. n. 16 del 04/03/2021, l'immobile ricade in zona ZTO "B 2" Zona residenziale e mista esistente e di completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Eventuali ulteriori oneri, derivanti da un puntuale rilievo ai fini urbanistico-catastali e/o verifica impiantistica, rientrano nella riduzione del 15% del valore operata "per assenza di garanzia per vizi" nel Capitolo dedicato al "Valore di vendita giudiziaria (FJV)"; successivamente all'aggiudicazione, tali oneri non potranno dar luogo ad alcun risarcimento né indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli interventi)

L'immobile risulta **conforme**.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare staggita è iniziato prima del 01 Settembre 1967. E' stata comunque presentata "Istanza di accesso ad atti e documenti amministrativi" al Comune di Vicenza in data 29 Maggio 2023, per "Verifica regolarità urbanistica", relativamente a tutti i soggetti aventi avuto diritto sull'unità de quo dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino all'odierno. L'Ufficio Edilizia Privata, con comunicazione in data 13 Giugno 2023, "non ha trovato alcuna pratica edilizia con i riferimenti catastali, nominativi e toponomastici indicati" nella richiesta.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il balcone posto a Nord-Est risulta essere un "ripostiglio".  
(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale (DOCFA)

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

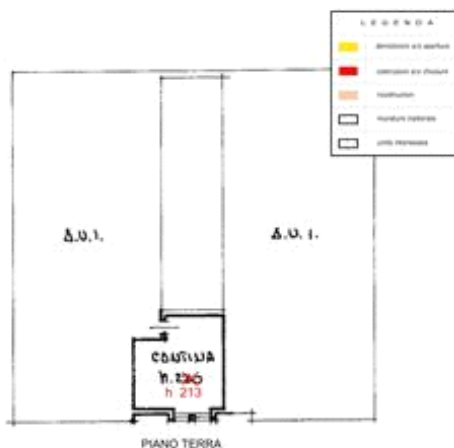
Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale (DOCFA) compreso rilievo: €500,00
- Diritti catastali DOCFA: €50,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Dalla grafia utilizzata nella planimetria catastale (data di presentazione 07/09/1987), si ritiene che il "ripostiglio" accertato al momento del sopralluogo, provenga dalla chiusura di un balcone per la quale non è stata trovata la relativa pratica urbanistica attraverso l'accesso agli atti del Comune. Benché la planimetria catastale risalga al 1987, non si è in grado di stabilire se l'epoca di realizzazione sia antecedente il 01/09/1967 (così come dichiarato all'interno del rogito di compravendita dell'anno 2002) e se la planimetria riporti "semplicemente" un errore.



Planimetria catastale dello stato reale del PT



Planimetria catastale dello stato reale del P4

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi vigente)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: vigente)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:  
non sono state eseguite verifiche. Eventuali difformità sono regolarizzabili previa verifica generale da parte di personale specializzato.  
L'immobile risulta prudenzialmente **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN VICENZA VIA IPPOLITO PINDEMONTI 3 INT. 7

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VICENZA via Ippolito Pindemonte 3 int. 7, della superficie commerciale di **108,56** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### FORMULAZIONE DEL QUESITO

*"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

### CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

*(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)*

*(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)*

*(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)*

*(Allegato E - Planimetria catastale)*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Giovedì 25 Maggio 2023 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Vicenza, alla presenza del Custode incaricato.

Il Comune di Vicenza (circa 110.800 abitanti), è Capoluogo dell'omonima Provincia, dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'Unesco; il territorio è inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel quadrante centrale del territorio comunale, a circa 1,5 km a Nord dalla sede municipale, in via Ippolito Pindemonte, 3 int. 7, ad una quota di circa 40,00 m s.l.m.m. e a circa 500 m dal Fiume Bacchiglione che scorre ad una quota di circa 35,00 m s.l.m.m.

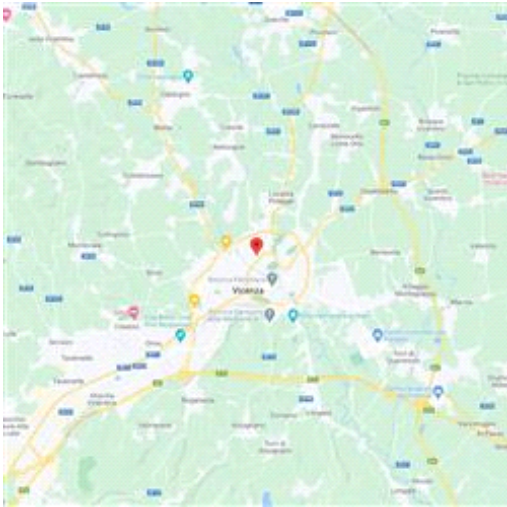
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-4, interno 7, ha un'altezza interna di PT: 2,20 m; P4: 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 985 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Ippolito Pindemonte, 1, piano: T-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 07/09/1987 in atti dal 20/12/1999 ALTRE VAR. - P.F.98.99 (n. 9977.1/1987)  
Coerenze: dell'intero immobile da Nord in senso NESO: m.n. 2073, 660, 653, 637, 1038, 984 salvo più esatti;

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato.







Ubicazione geografica nel comune di Vicenza



Veduta dell'immobile da via Pindemonte

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono confina con i comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Allegato D - Documentazione fotografica)

(Allegato F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.)

(Allegato M - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi)

Trattasi di un appartamento posto al piano terra e quarto di un fabbricato di tipo condominiale (**Condominio "B" Scala "A"**), distribuito su cinque piani fuori terra (privo di piani sottostrada e di ascensore), apparentemente edificato con struttura portante verticale in calcestruzzo e muratura in cotto e struttura orizzontale in laterocemento; la copertura è a due falde inclinate con manto a finire in coppi e lattoneria in lamiera di rame. Si presenta esternamente intonacato e tinteggiato e con inserti in mattoni facciavista. Lo stato conservativo esterno risente dell'epoca di costruzione (*cfr foto 01-05*).

Vi si accede pedonalmente e carrabilmente dalla strada comunale di via Ippolito Pindemonte, 3, attraverso due distinti passaggi (*cfr foto 06, 07*).

### PIANO TERRA

L'entrata al condominio avviene dal lato Nord-Est del piano terra ed in esso trovano ubicazione il vano scala comune con l'armadio contatori elettrici, il vano contatori acqua e metano, le autorimesse e le cantine; una di quest'ultime è pertinenza del piano quarto. L'accessorio ha un'altezza interna di circa 2,13 m con pavimentazione in cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati con un minimo di impianto elettrico eseguito sottotraccia, finestre in pvc di recente fattura protette da inferiate esterne, portoncino d'ingresso in legno (*cfr foto 08-13*).

Attraverso il vano scala comune, rifinito con gradini in marmo e ringhiera metallica, si accede al quarto (ed ultimo) piano (*cfr foto 14, 15*).

### PIANO QUARTO

Il piano quarto si compone da un ampio soggiorno con accesso ad un poggiolo esposto a Sud-Ovest, una cucina con accesso ad un secondo poggiolo esposto a Sud-Ovest, un corridoio di distribuzione verso un bagno accessoriato con doccia, lavabo, bidet e tazza w.c., una camera singola, una camera doppia con accesso ad un poggiolo esposto a Nord-Ovest ed un ripostiglio ricavato nell'originario terrazzo posto nel cavedio accanto al vano scala (*cfr foto 16-24*).

Le finiture vedono una pavimentazione in monocottura su cucina, bagno e poggioli, grés su ripostiglio e legno per i restanti locali; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con impianti autonomi eseguiti sottotraccia; zona cottura e bagno sono rivestiti in maiolicato. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con caldaia murale a gas metano posta nella cucina (*cfr foto 25*) con corpi radianti lamellari in acciaio ed in pressofusione di alluminio; lo spazio lavatrice è stato ricavato nel ripostiglio; l'impianto idrico è allacciato all'acquedotto comunale, la fognatura è allacciata al pubblico fognolo. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato rivestito in legno, i serramenti interni sono in legno tamburato e le finestre sono in legno con vetro semplice protette da avvolgibili in legno.

### AREA SCOPERTA

Il lotto si presenta recintato su quattro lati con muretto in calcestruzzo, ringhiera e rete metallica; l'area è pavimentata in parte con betonelle in calcestruzzo ed in parte in conglomerato bituminoso; è destinata a parcheggio, spazio di transito, manovra e camminamenti (*cfr foto 06, 07, 26, 27*).

CLASSE ENERGETICA:



[204,37 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 68487/2023 registrata in data 26/06/2023

CONSISTENZA:



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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina PT h 2,20 m	13,19	x	60 %	=	7,91
Appartamento P4 h. 3,00 m	96,03	x	100 %	=	96,03
Ripostiglio (ex balcone) P4 h. 3,00 m	4,73	x	60 %	=	2,84
Balconi P4	5,94	x	30 %	=	1,78
<b>Totale:</b>	<b>119,89</b>				<b>108,56</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: Rep. 22.214 notaio Francesca Boschetti

Descrizione: appartamento al PT - costruzione/agibilità anno 1967

Indirizzo: Vicenza via Goito, 2 Foglio 73 m.n. 584 sub. 2

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 609,76 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/03/2021

Fonte di informazione: Rep. 20.384 notaio Tommaso De Negri

Descrizione: appartamento al P3 e garage al PT - costruzione/agibilità anno 1968

Indirizzo: Vicenza via Curtatone, 8 Foglio 73 m.n. 225 sub. 29-9

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/03/2021

Fonte di informazione: Rep. 677 notaio Tiziana Zanon



Descrizione: abitazione al PT, abitazione al PT e P1 e Garage al PT - costruzione/agibilità anno 1976

Indirizzo: Vicenza via Giovanni Chiarini, 26 - Foglio 73 m.n. 1838 sub. 6-13-10

Superfici principali e secondarie: 326

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 858,90 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per omogeneità dei dati rilevati rispetto al subject, i vari Comparativi subiscono un adeguamento in relazione:

- alla vetustà fisica ed obsolescenza in considerazione degli anni intercorsi dalla loro costruzione/ristrutturazione.

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	50.000,00	90.000,00	280.000,00
Consistenza	108,56	82,00	150,00	326,00
Data [mesi]	0	65,00	28,00	28,00
Prezzo unitario	-	609,76	600,00	858,90
Vetustà ed obsolescenza	0,00	0,00	0,00	31,20

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	4,17	7,50	23,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	600,00	600,00	600,00
Vetustà ed obsolescenza	1 %	500,00	900,00	2.800,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	50.000,00	90.000,00	280.000,00
Data [mesi]	270,83	210,00	653,33
Prezzo unitario	15.938,40	-24.861,60	-130.461,60
Vetustà ed obsolescenza	0,00	0,00	-87.360,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>66.209,23</b>	<b>65.348,40</b>	<b>62.831,73</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **64.796,46**

Divergenza: 5,10% < **5,2%**



(Allegato N - Dati utilizzati per la stima)

(Allegato O - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica)

(Allegato P - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa)

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) rientra nei consueti parametri; i comparativi ricercati ed assunti ricadono nella stessa zona e per tipologie similari.

L'immobile si presenta nelle normali condizioni d'uso e non necessita di urgente manutenzione.

La vendibilità si ritiene scarsa in relazione all'ubicazione del cespite posto al quarto (ed ultimo) piano di condominio privo di ascensore, non dotato di autorimessa o posto auto coperto/scoperto.

Riguardo le forme di pubblicità, si indica il sito Internet di Astalegale.net. e Aste on line.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 108,56 x 596,85 = **64.796,46**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	3,54

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 64.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 64.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita

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	108,56	0,00	64.800,00	64.800,00
				<b>64.800,00 €</b>	<b>64.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 550,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.250,00**

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

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 9.637,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 12,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.600,00**

data 28/06/2023

il tecnico incaricato  
geom RICCARDO ZONTA

