

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

**ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA - AMCO
SPA**

nei confronti di:

XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Procedura n. **221/2023 R.G.**

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

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

ELABORATO PERITALE - Lotto unico



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

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura n. 221/2023 R.G.
Giudice dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 13/2/2024
Esperto arch. Scilla Zaltron

Diritto pignorato (pag. 3): proprietà per 1/1

Tipologia bene (pag. 4): appartamento al piano primo

Ubicazione (pag. 4): Comune di Vicenza, viale Riviera Berica n, 78 int. 1

Dati Catastali attuali (pag. 8-9): Comune di Vicenza CF fg. 37, m.n. 152 sub 25

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 9): /

Metri quadri (pag. 8): sup. lorda complessiva mq 82 - sup. commerciale 82 mq

Stato (pagg. 5-7): appena sufficienti/insufficienti, vedasi relazione

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 9-11): differenze sanabili, vedasi relazione.

Valore di mercato OMV (pag. 14-19): valore OMV € 60.200,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 15-16): comp. A: 27/9/2021 - € 70.000,00; comp. B: 27/7/2023 - € 158.000,00; comp. C: 14/7/2023 - € 107.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 13): **€ 51.200,00**

Valore mutuo (pag. 13): Importo ipoteca € 230.000,00 - Importo capitale € 115.000,00

Vendibilità/appetibilità (pag. 19): modesta

Possibili interessati (pag. 19): non rilevati.

Forme di pubblicità (pag. 19): vendita legale, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 11-12): contratto affitto

Titolo di occupazione (pag. 11-12): contratto affitto, opponibile

Oneri (pag. 12): non risulta costituito il condominio.

APE (pag. 8): redatto 28/12/2023 codice identificativo 142047/2023, appartamento m.n. 152 sub 25 classe energetica "F"

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (pag. 19): /

Elenco delle formalità che saranno cancellate (pag. 13):

Iscrizione AE Vicenza 29/7/2004 ai nn. 19585/4376

Trascrizione AE Vicenza in data 27/6/2023 ai nn. 14408/10509

ALLEGATI:

allegato 1 - documentazione fotografica

allegato 2 - estratto mappa, visure e planimetria

allegato 3 - estratti pratiche edilizie

allegato 4 - APE e libretto d'impianto

allegato 5 - R.A. sopralluogo, certificati anagrafe e AIRE, interrogazione AE per verifica contratti, contratto di locazione e verbale di terzo occupante;

allegato 6 - AE elenco agg. delle formalità e titolo di provenienza;

allegato 7 - verifica comparabili MCA e analisi dati Astalegale Spa

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato affidato in data 26/7/2023 dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Sonia Pantano (comunicazione Tribunale 2/8/2023); il 4/8/23 il perito ha accettato l'incarico e prestato il giuramento telematico.

In data 18/9/2023 ha trasmesso la check list preliminare di controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 d.a.c.p.c. sul modulo dell'Ufficio (trasmessa all'IVG in data 4/8/2023, visto avv. ////////// per il custode I.V.G. il 15/9/23).

Si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: 3/8/2023 per estratto di mappa, visure catastali, planimetria, e per verificare la regolarità catastale;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza: richiesta il 3/8/2023 per verifica certificato di residenza, certificato dello stato di famiglia, regime patrimoniale ed eventuale estratto di matrimonio dei debitori ////////// e //////////, risposta in data 4/8/2023;
- Ufficio Tecnico di Vicenza: 3/8/23 richiesta di accesso atti, 19/9/23 acquisizione pratiche e colloquio con personale UT;
- Agenzia delle Entrate Vicenza: richiesta 29/8/23 per verifica esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati a nome //////////, risposta 4/9/23 e integrazione in data 19/12/23;
- Agenzia delle Entrate Vicenza - Conservatoria: relazione notarile in atti e 8/1/24 visure per aggiornamento trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie;
- Astalegale, richiesta e risposta il 19/10/23 per acquisizione dati aggiudicazioni;
- STIMATRIX e A.E. in data 18/12/2023 per ricerca e acquisizione comparabili.

Il sopralluogo è stato eseguito il 3/10/23, previo avviso al creditore precedente, al custode e ai debitori (pec 4/9/2023), alla presenza del custode, dell'attuale inquilino //////////e dell'esecutato sig. //////////e della dott.ssa //////////per Veneto Aste quale referente per il sig.//////////.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto: piena proprietà per 1/2 ciascuno di ////////// nato in //// il //// e ////////// nata in //// il ////.



ubicazione generale del bene

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

Bene e ubicazione:

semicentro sud del Comune di Vicenza, viale Riviera Berica n. 78 int. 1, lungo una delle principali vie che portano al centro alla città, zona molto trafficata e con parcheggi minimi: **un appartamento** al piano primo, in una palazzina residenziale di tre piani fuori terra, ricompresa in un fabbricato la cui costruzione originale è ante '67.



ortofoto con individuazione del fabbricato m.n. 152

Caratteristiche zona: semicentro di Vicenza con aree limitrofe residenziali, commerciali, lungo la strada Riviera Berica, a sud della cittadella giudiziaria e del centro commerciale e direzionale di Borgo Berga.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, pubblici e sociali.

Principali collegamenti pubblici (Km): Viale Riviera Berica (0); Autostrada A31 - Vicenza est (6,5); SR53 per Cittadella (3,4); Autostrada A31 - Vicenza ovest (7,3); SR11 per Altavilla (3,1); SP46 per Isola Vicentina (5,3), centro di Vicenza (2,8).

Descrizione:

piena proprietà per 1/1 di un appartamento al piano primo, in Vicenza, Viale Riviera Berica c.n. 78 int. 1, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **82** ca, con altezza media interna di m 2,55 ca.



foto del fabbricato che comprende l'unità da Viale Riviera Berica

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



foto del fabbricato dal cortile interno

I beni sono compresi in un fabbricato residenziale e commerciale di tre piani fuori terra, la cui costruzione originale risulta ante '67, ristrutturato negli anni 1993-96, che affaccia direttamente sulla via pubblica sul lato est e su una corte interna sul lato ovest.

L'abitazione è raggiungibile direttamente dalla via pubblica al c.n. 78 con il vano scale comune; l'unità è priva di scoperto esclusivo e/o posto auto.

Un portico carraio comune, con ingresso sul fronte del fabbricato, immette nella corte interna su cui affaccia anche l'unità.

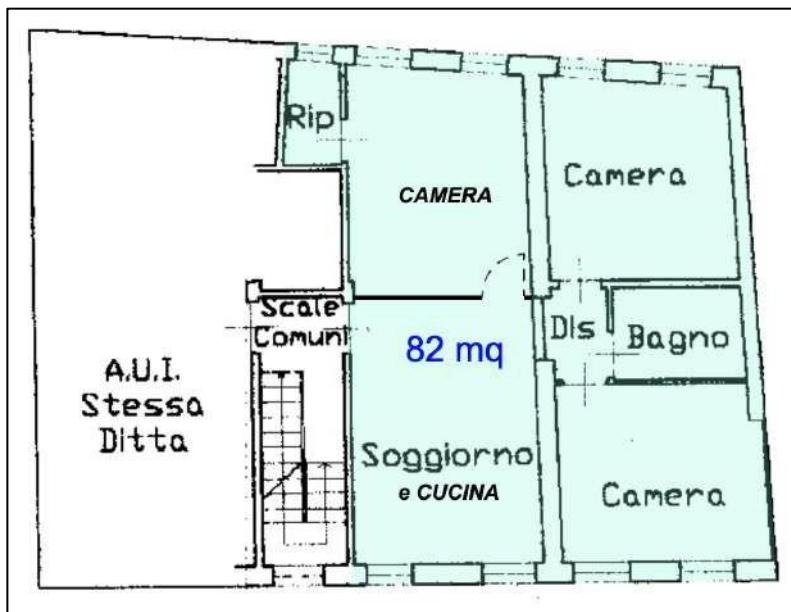
L'appartamento (m.n. 152 sub 25)

è situato al piano primo ed è composto da ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, bagno non finestrato, tre camere e un ripostiglio (con installate lavatrice e caldaia).

C'è un dislivello di due gradini che separa la zona giorno dal disimpegno che porta alle camere.

Le camere che si affacciano sul cortile interno hanno tetto mansardato in andamento.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune, privo di ascensore.



estratto dalla planimetria catastale, aggiornato e con indicata la superficie

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

Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni:** tipologia e condizioni: non verificabili,
Travi: travi, travetti e tavolato in legno; condizioni: non verificabili.
Pareti esterne: materiale: muratura in sasso e/o laterizio intonacata e non tinteggiata; condizioni: appena sufficienti.
Solai: tipologia: travi di legno con tavolato a vista; condizioni: non verificabili;
Copertura: tipologia: in legno a falde, manto in tegole, lattoneria in lamiera; condizioni: non verificabili.
Pavim. esterna: privo di aree esclusive, marciapiede frontestrada in cemento/asfalto.
Cancello: /
Scale: tipologia: a rampe; ubicazione: interna, struttura: c.a., con rivestimento in marmo; ringhiera in legno; condizioni: sufficienti.
Porta d' ingresso: l'ingresso da viale Riviera Berica 78 è chiuso da portoncino in legno; l'ingresso all'appartamento da portoncino di sicurezza in legno; condizioni appena sufficienti.
Infissi esterni: serramenti in legno e vetrocamera chiusi da oscuri alla vicentina in legno; condizioni: appena sufficienti e da verificare/manutentare.
Infissi interni: porte in legno a battente; condizioni appena sufficienti;
Pareti interne: materiale: muratura intonacata e tinteggiata e cartongesso; condizioni: insufficienti; presenza di evidenti fenomeni di umidità, muffe e scrostamenti delle pitture; anche il vano scala comune presenta pareti sporche e con necessità di tinteggiatura.
Rivestimento: cucina con pannello tipo legno; bagno e ripostiglio con pareti rivestite in piastrelle ceramiche; condizioni: appena sufficienti;
Pavim. interna: materiale: marmo granito nella zona giorno, piastrelle ceramiche in bagno e ripostiglio, parquet nelle camere; condizioni: appena sufficienti, il parquet è molto rovinato e con listelli sconnessi.

Impianti:

considerati l'epoca di ristrutturazione e lo stato di manutenzione degli immobili, gli impianti sono dotati di di.co. del tempo ma da verificare e/o adeguare alla normativa vigente. L'utenza dell'acqua è intestata al precedente inquilino sig.//////////, mentre le utenze di luce e gas sono intestate all'attuale inquilino sig.//////////.

- Fognatura:** tipologia: mista, recapito rete comunale; ispezionabilità/cond. non verificabili.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, presenza di alcuni fili "a vista"; condizioni: appena sufficienti/da verificare; dichiarazione di conformità del 6/8/1996 a firma ISI.EL.VI snc di Viale Gianfranco & Carlo di Brendola.
Idrico-sanitario: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, bagno cieco con ventilazione forzata (funzionamento non verificabile) con lavabo, wc, bidet, vasca; ripostiglio con attacco lavatrice; condizioni: appena sufficienti/da verificare; conformità: non rintracciata.
Termico, gas: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni - caldaia murale nel ripostiglio, marca BAXI mod. Luna 3; condizioni: non verificabili; conformità: non rintracciata; è da verificare il corretto funzionamento della caldaia; dichiarazione di conformità impianto gas e caldaia del 25/6/2000 a firma Venco Impianti termoidraulici snc di Jesolo; nuovo libretto impianto e Attestato di Prestazione Energetica allegati (all. 4);
Climatizzazione: assente.
Ascensore: assente.
Citofonico: presente citofono.



vano scale comune



ingresso con cucina/soggiorno



camera



ripostiglio



bagno



camera



camera

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

DATI TECNICI <i>(in base a planimetrie catastali, p.e. e rilievo)</i>				
Destinazione	Sup. Lorda arr. mq	H m ca	rapporti mercantili	Sup. Comm. mq
CF fg.37 m.n. 152 sub 25 appartamento piano primo	82,00	2,50-2,55 var.	1,00	82,00
TOTALE arr.	82,00			82,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato dell'immobile, sono da prevedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per scarsa manutenzione; non appaiono necessari e non sono stati indicati al sopralluogo particolari interventi urgenti. L'unità presenta evidenti macchie di muffa ed umidità.

Certificazione energetica:

Per la vendita è necessario l'APE.

Sono stati redatti il libretto di impianto ad E.M.M.E. SERVICE di Matarazzo Marco di Schio in data 27/12/2023 e l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 28/12/2023 codice identificativo 142047/2023 (commissionati dal perito).

L'appartamento m.n. 152 sub 25 è in classe energetica "F" (All. 4).

STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

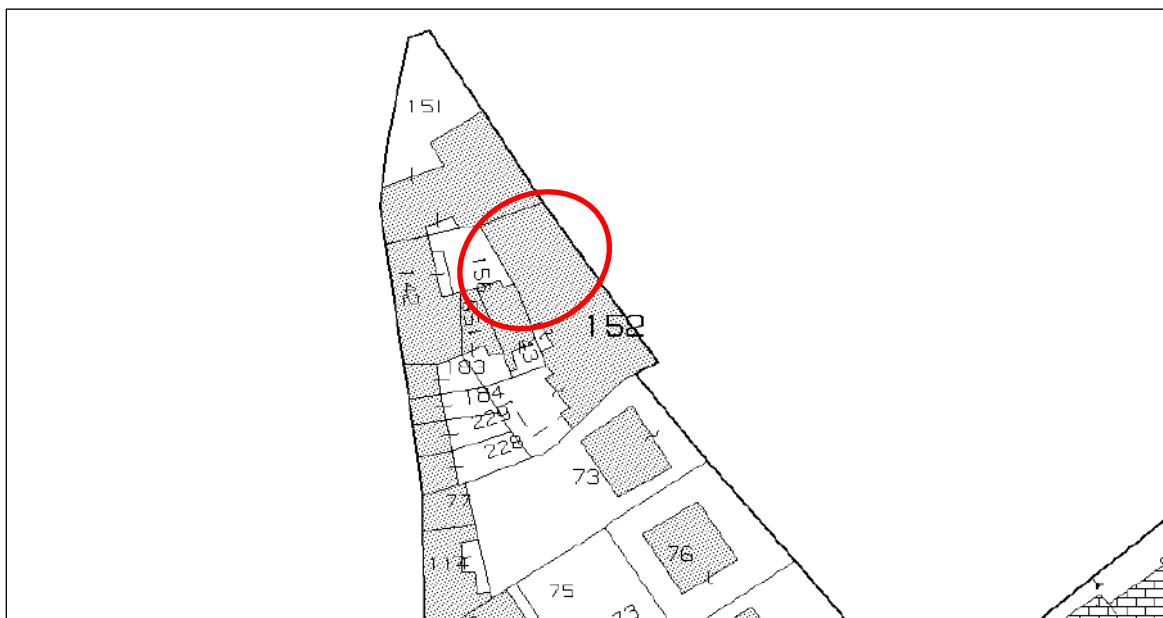
in ditta:

//////, nata in //// il //// proprietà per ½ - CF //, ////, nato in // il //, proprietà per ½ - CF //

Catasto Fabbricati - Comune di Vicenza, fg. 37

- **m.n. 152 sub 25**, Viale Riviera Berica n. 5, piano 1, cat. A/3, cl. 5, vani 4,5, sup. cat. tot. 90 mq, escluse aree scoperte 90 mq, R€ 348,61

Il complesso che comprende l'unità insiste sul terreno m.n. 152, ente urbano di are 05.13.



estratto di mappa catastale

Confini: in senso NESO secondo la mappa CT

il m.n. 152 confina con m.n. 151, confine di foglio, m.nn. 73, 228, 229, 184, 143 e 156.

Il fabbricato è privo di elaborato planimetrico.

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

Variazioni storiche:

Il bene è pervenuto agli esecutati con l'identificativi attuale.

Per le variazioni storiche si precisa quanto segue:

il m.n. 152 sub 25 CF è tale per:

- variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 9/10/2003 Pratica n. 319399 (n. 42793.1/2003);
- variazione nel classamento del 17/4/2002 Pratica n. 116718 (n. 3040.1/2002);
- variazione del 27/2/2001 Pratica n. 69466 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 1746.1/2001) con cui venivano soppresse le unità Sez. F Fg. 5 m.n. 152 sub 1; sub 2; sub 3; sub 4; sub 5; sub 6 e originate le unità Fg 37 m.n. 152 sub 22-23-24-25-26.

Conformità catastale: non conforme

- il civico n. 5 riportato in visura non è corretto, il civico è n. 78;
- l'altezza interna è indicata in m 2,60 invece che 2,55 media;
- la planimetria catastale dell'appartamento depositata all'AE di Vicenza **non è conforme** allo stato reale dei luoghi; al sopralluogo si è riscontrato che la zona giorno è stata divisa con un cartongesso con ricavo di una camera nella cucina-soggiorno.

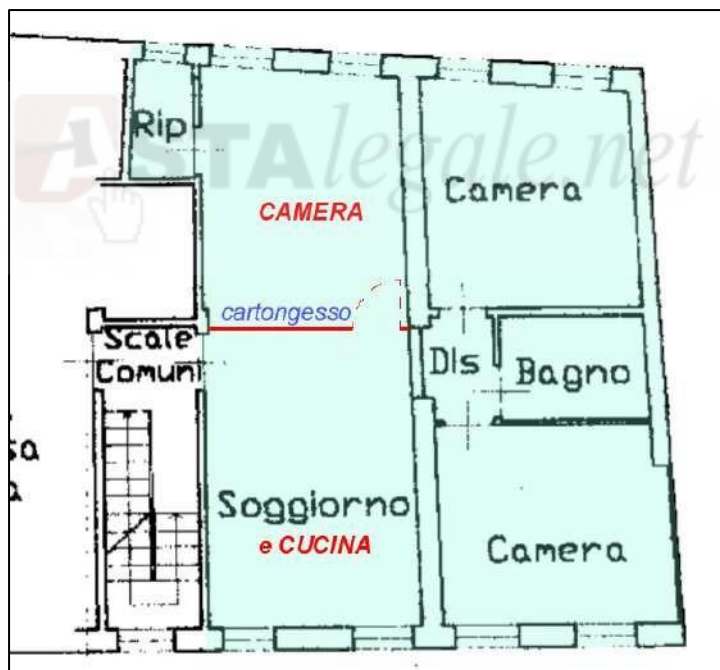
Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi:

- deve essere redatta nuova planimetria catastale aggiornata.

Costo presunto per regolarizzazione catastale - spese tecniche e diritti AE

€ 500,00 + iva

Regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente.



Planimetria catastale con indicate le difformità riscontrate

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: /

REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA

Titoli urbanistici:

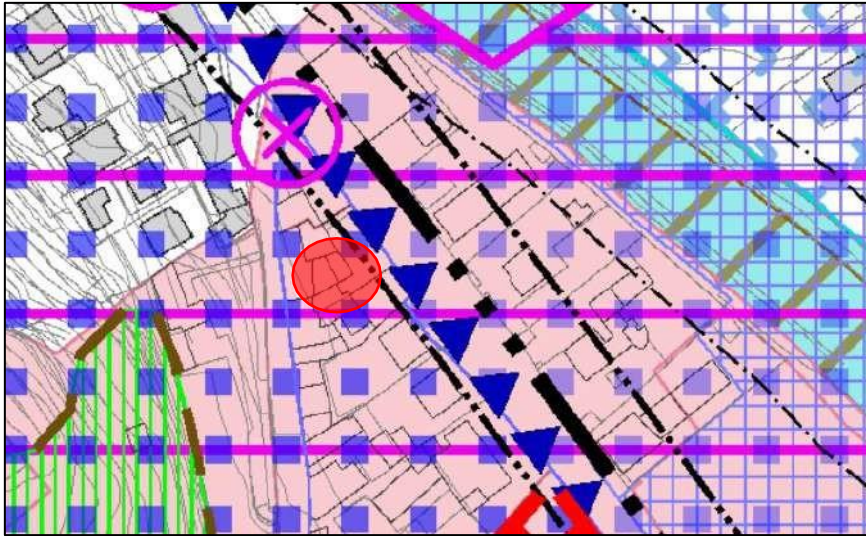
Il PI Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, approvato con DCC n. 10 del 7/2/2013 e smi (ultima variante 2023) classifica il terreno m.n. 152 su cui insite il fabbricato:

- *tav.2 "vincoli e tutele"* indica l'area soggetta ai vincoli Beni culturali e Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/04, art. 13 nto; tutele: PTCP - Contesti figurativi, art 14 nto; fasce di rispetto acquedotti per la porzione fronte strada, art 15 nto.
- *tav. 3 "Zonizzazione"* classifica i beni in ZTO A2 - P10 (Via della Rotonda) - Tessuti e Borghi

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

Storici (art. 36 NTO).

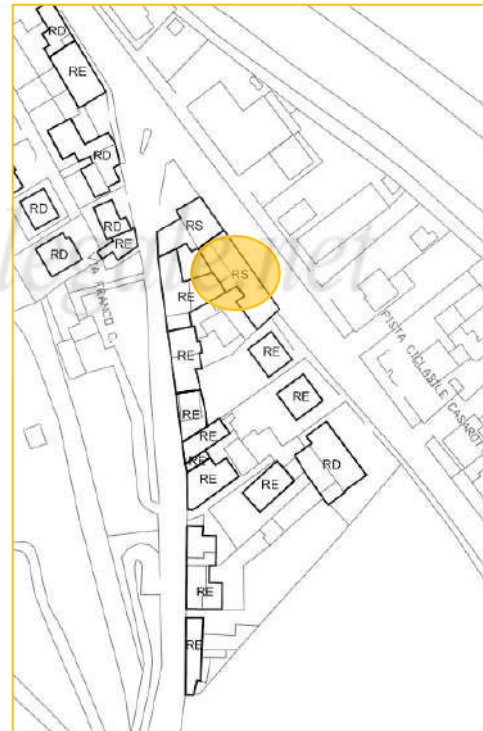
Il fabbricato è classificato nelle schede puntuali Piani Norma ZTO A2 - P10 - Tessuti e borghi storici; sono ammessi interventi edilizi fino a restauro e risanamento.



tav. 2 vincoli e tutele



tav. 3 Zonizzazione



estratto scheda A2-P10

Pratiche edilizie:

Il competente UT del Comune di Vicenza ha messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

il fabbricato risulta nella consistenza originaria ante 1/9/1967

- **Autorizzazione Edilizia n. 1888/90 PG e 20787/0 UT del 1/10/92**

domanda presentata da ////////// il 5/2/90 per

manutenzione straordinaria

inizio lavori 18/1/93

- **VARIANTE Concessione Edilizia n.1888/90 PG e 20787/1 UT del 14/9/1995**

domanda presentata da ////////// in data 10/5/94

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

per ristrutturazione edilizia

Autorizzazione BB.AA. in data 6/3/95 e 4/9/95, conferma Soprintendenza in data 14/11/1995 prot. 20230

fine lavori 16/1/96

certificato regolare esecuzione 16/1/96 a firma DDLL arch.////////

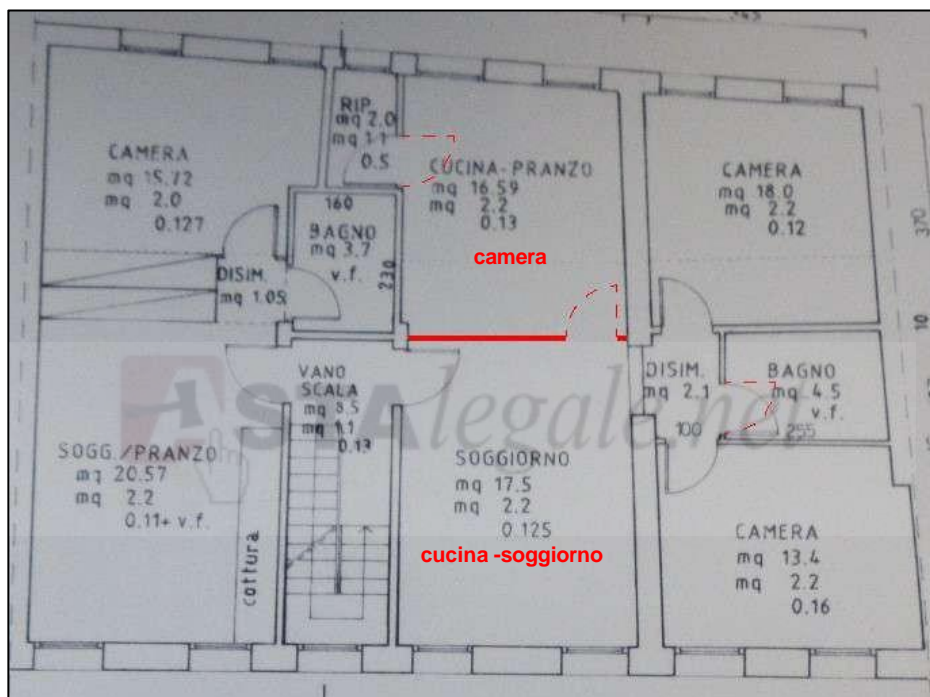
- Agibilità n. 1888/20 PG n. 20787 UT del 18/6/2002

Richiesta in data 18/6/2002 - attestata per decorrenza dei termini DPR 425/94 il 8/8/02

- Comunicazione Opere di manutenzione ordinaria n. 13470/95 PG e 1842/95 UT del 21/6/95 presentata da ////////// per rifacimento intonaci esterni

Conformità urbanistico-edilizia: non conforme

Rispetto al progetto autorizzato, al sopralluogo si è rilevato che la zona giorno è stata divisa con un muro in cartongesso per ricavare la cucina-soggiorno ed una camera; lievi differenze nella posizione dei muri interni, in tolleranza. La camera ad est ha h=250.



estratto ultimo progetto approvato con indicate le differenze riscontrate

Abusi: vedi sopra

Sanabilità e costi: con pratica di sanatoria per opere interne. spese tecniche e oneri presunti

€ 3.500,00 + acc

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

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

STATO DI POSSESSO:

Debitore: i beni sono di proprietà per 1/2 ciascuno dei coniugi //////////e ////////// (esecutati con certificati AIRE, come da certificati anagrafici allegati).

Locazione: l'unità è occupata dal sig.////////, nato a ////////// il 1/1/79 CF////////

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

che vi risiede con altre persone.

Contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato in data 20/10/2021 con //////////////e////////, registrato presso l'AE di Vicenza in data 13/11/2021 al n. 10989 serie 3T, con codice identificativo contratto n. T6N21T010989000ZH

Durata: anni 4+4 - dal 1/10/2021 al 30/9/2025

Canone annuo: € 4.800,00 pari a € 400,00/mese.

Nota: presso l'AE di Vicenza il contratto risulta stipulato solo a nome di //////////////.
(interrogazione AE - all. 5)

Comodato: /.

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Altro: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Contratto registrato in data antecedente al pignoramento.

La redditività media che risulta dal contratto di locazione è pari 7,4%, calcolato rapportando il canone annuo al valore stimato dei beni.

Il rendimento medio lordo di alloggi locati nella zona è il seguente:

- Il Borsino Immobiliare indica per il periodo ottobre 2023 per gli immobili in stabili di 2° fascia (qualità inferiore) in Vicenza - zona lungo asse viario Riviera Berica area Sud, un Valore di Locazione di € 3,54 mensili a mq e un prezzo di € 1.058/mq: il rendimento risulta quindi pari a $3,54 \times 12 : 1.058 = 4,02\%$.

- L'Immobiliare.it indica per il periodo settembre 2023 per le abitazioni un valore di Locazione medio di € 11,57 mensili al mq ed un prezzo medio di € 1.659/mq: il rendimento risulta quindi pari a $11,57 \times 12 : 1.659 = 8,37\%$.

-L'OMI non riporta dati per le locazioni nella zona nel periodo 2023.

Il rendimento medio lordo calcolato come media aritmetica tra i rendimenti risulta pari a 6,19%, che è inferiore alla redditività dell'unità locata a terzi pari al 7,4%.

Il contratto di locazione risulta opponibile all'acquirente.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: i bcnc di legge in quota proporzionale art. 1117 cc

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù: /

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici:

il fabbricato che comprende l'unità immobiliare è soggetto a:

- vincolo indiretto D.Lgs. 42/04 ex L. 1089/39 per atto del 11/06/2020 n. 787/12768 rep. a firma del Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo trascritto AE Vicenza il 24/6/2021 ai nn. 14418/10361 e precedente provvedimento 25/1/1969 trascritto AE Vicenza in data 07/05/1969 ai nn. 4416/3430. (area di rispetto della villa La Rotonda)

rif. beni in Vicenza fg. 37 m.n. 152 oltre ad altri non oggetto di perizia.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: *non risulta costituito il condominio*

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: *non indicate*

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *non indicate*

Spese condominiali scadute e insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: *non indicate*

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

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

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

////////// nato a ////////////il //////////// - CF //////////// e ////////////nata a ////////////il 2/3/1978 CF ////////////, per 1/2 ciascuno proprietari dal 19/7/2004 ad oggi con atto in data 19/7/2004 notaio ////////////n. 28037 rep., registrato a Valdagno il 28/7/2004 al n. 926 serie 1T, trascritto AE di Vicenza il 29/7/2004 ai nn. 19584/12530 **compravendita** contro ////////////nato a //////////// il //////////// CF//////////, ////////////nata a //////////// il //////////// CF//////////, //////////// nato a ////////////il //////////// CF//////////, per la quota di 1/3 ciascuno Riferito a: Vicenza, CF fg. 37 m.n. 152 sub 25.

Regime patrimoniale: gli esecutati sono indicati in atto “coniugati nel regime patrimoniale dello stato di provenienza”.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio

- Provenienza a ////////////, ////////////e ////////////proprietari dal 17/5/1989 al 18/7/2004 con atto in data 17/5/1989 notaio ////////////n. 62684 rep., registrato a Vicenza il 6/6/1989 al n. 1331 vol.2 a.p.r., trascritto AE di Vicenza l'8/6/1989 ai nn. 6901/5154 **compravendita** contro //////////// nato a Vicenza il //////////// CF//////////, //////////// nato a Vicenza il //////////// CF //////////// e ////////////nato a Vicenza il //////////// CF ////////////per 1/3 ciascuno, Riferito a: Vicenza, CF fg. 37 (ex Sez F fg 5) m.nn. 152 sub 1-2-3-4-5-6 che soppressi hanno generato tra gli altri l'immobile di cui alla procedura.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione volontaria derivante da **concessione a garanzia di mutuo fondiario** a favore di **Banca Popolare di Vicenza** scparl con sede in Vicenza, a firma di notaio //////////// in data 19/7/2004 n. 28038 rep., iscritta AE di Vicenza il 29/7/2004 ai nn. 19585/4376 Importo ipoteca € 230.000,00 - Importo capitale € 115.000,00 Durata 25 anni iscritta contro //////////// nato a //////////// il //////////// e //////////// nata////////// il ////////////, per 1/2 ciascuno beni colpiti: quota 1/1 Vicenza CF fg. 37 m.n. 152 sub 25

Pignoramenti:

- Trascrizione verbale di **Pignoramento** Immobili a favore di **AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** sede in Napoli, a firma Uff. Giud. UNEP Tribunale di Vicenza in data 6/6/2023 n. 2991 rep., trascritto AE Vicenza in data 27/6/2023 ai nn. 14408/10509 contro //////////// nato a //////////// il //////////// e //////////// nata a //////////// il 2/3/1978 per 1/2 ciascuno beni colpiti: quota 1/1 Vicenza CF fg. 37 m.n. 152 sub 25.

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Iscrizione AE Vicenza 29/7/2004 ai nn. 19585/4376
Trascrizione AE Vicenza in data 27/6/2023 ai nn. 14408/10509

VALORE E VENDIBILITA'

Fonti di informazione:

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

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

Metodo di valutazione:

Si tratta di un appartamento tricamere con un solo bagno, privo di garage e scoperto esclusivi, in zona semicentrale sud del Comune di Vicenza, comoda al centro e lungo una delle principali vie di accesso alla città, in contesto residenziale/commerciale, comodo ai servizi e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di distribuzione.

La zona è rumorosa per la presenza della strada ad alta percorrenza e quasi senza parcheggi. Il contesto è popolare e multietnico.

L'unità fa parte di un fabbricato residenziale che affaccia direttamente sulla via pubblica, ristrutturato negli anni '90 e che presenta modalità costruttive e condizioni sufficienti, ma con necessità di interventi di manutenzione generale.

L'appartamento ha caratteristiche costruttive e impianti tipici degli anni di ristrutturazione e finiture interne di livello economico, con condizioni di manutenzione insufficienti.

L'unità risulta liberamente commerciabile per le norme del DPR 380/01 s.m.i.; sono indicati i costi per la regolarizzazione catastale ed edilizia, a carico dell'acquirente ai sensi dell'art. 46 co 5 DPR 380/01.

Le certificazioni degli impianti reperite sono allegate.

È stato redatto l'APE (All. 4).

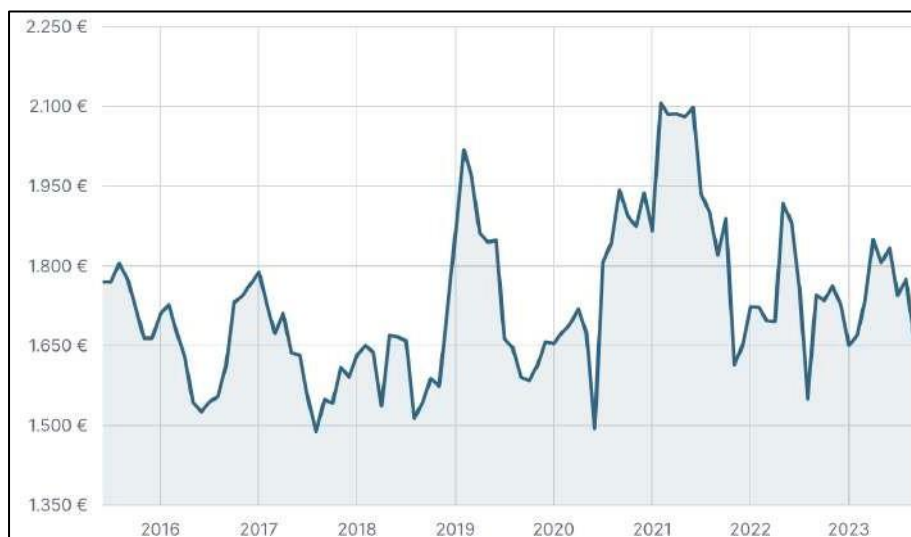
Il valore attribuito tiene conto di consistenza, destinazione d'uso, qualità di strutture e finiture, tipologia, accessibilità, epoca di costruzione e stato di manutenzione dei beni, della mancanza di pertinenze accessorie e di parcheggio, dell'altezza interna inferiore a m 2,70, della presenza di un solo bagno, della necessità di verifica degli impianti esistenti e dello stato di manutenzione del complesso condominiale, ecc.

Si fa presente che l'immobile non rispetta i più recenti criteri di efficientamento energetico ne caratteristiche costruttive antisismiche.

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

Il prezzo medio richiesto a dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita a Vicenza è in media di € 1.618/mq, con un aumento del 2,66% rispetto a dicembre 2022; la zona in cui si trova l'immobile però (Borgo Berga, Campedello, Riviera Berica) registra molta variabilità, con una diminuzione del - 4,93% rispetto a settembre 2022 (dati statistici).

La domanda e l'offerta registrano le ormai usuali riduzioni dei prezzi, mentre per i volumi delle compravendite si rileva un inizio di ripresa.



andamento Borgo Berga, Campedello, Riviera Berica

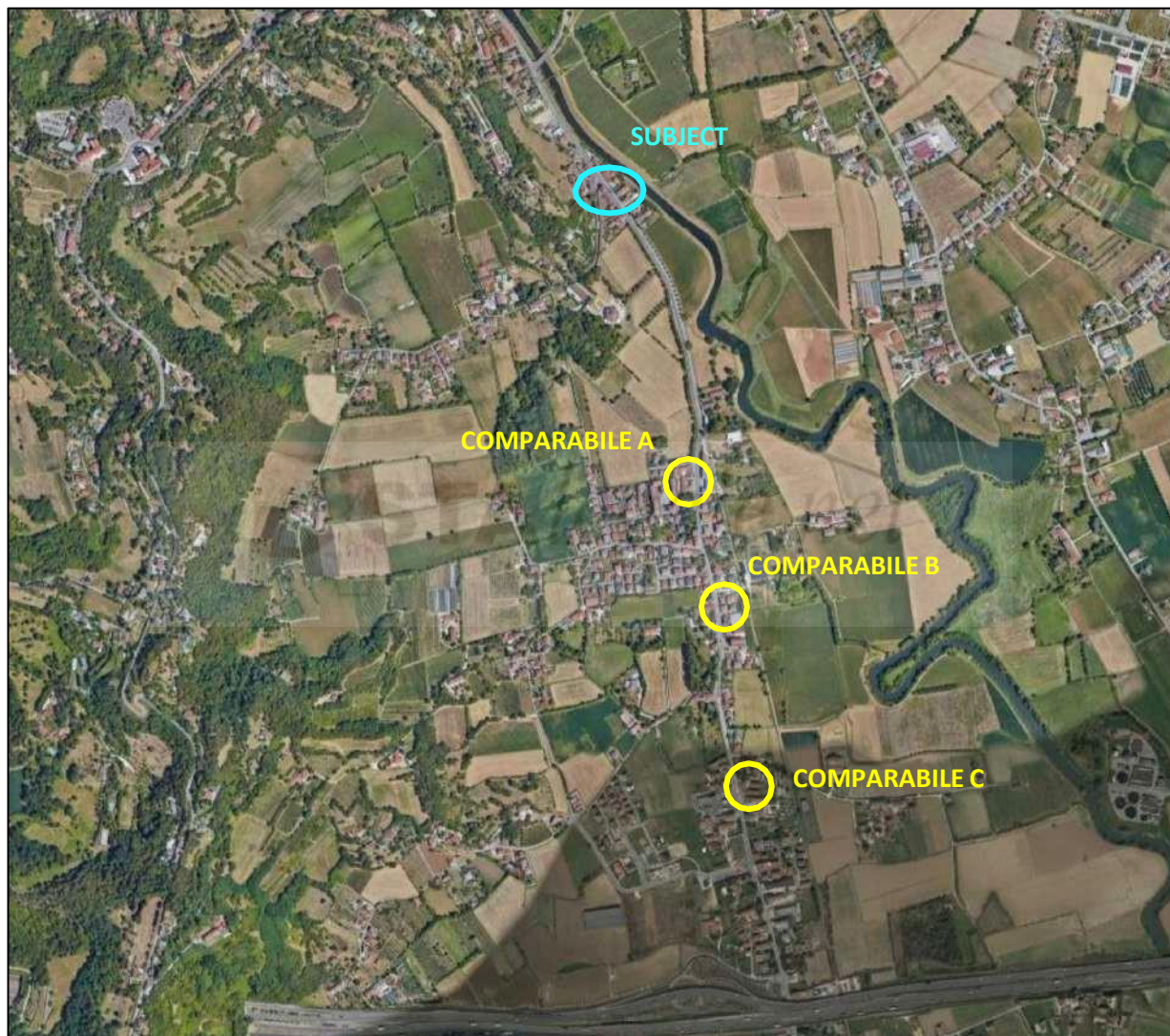
Si è analizzata nelle caratteristiche quantitative e qualitative l'unità oggetto di relazione e poi si sono ricercati immobili comparabili, adottando il metodo di stima immobiliare **MCA Market**

Comparison Approach, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche simili, recentemente compravenduti.

Si è proceduto alla valutazione con il metodo del confronto di mercato mediante ricerca di atti di compravendita che hanno per oggetto beni comparabili a quelli da stimare.

In particolare, si sono ricercati nel foglio catastale 37 su cui insistono i beni oggetto di stima e nel limitrofo fg. 41, considerata l'omogeneità territoriale, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (A/2-A/3), piano e localizzazione.

Utilizzando il portale Stimatrixcity si sono richiesti immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza nel foglio catastale 37 di n. 46 potenziali atti di immobili in cat. A/2-A/3; verificati gli atti che sono compravendite, considerando localizzazione, tipologia, rendita e data, si sono scelti i seguenti n. 3 comparabili (Allegato 7):



mappa con individuazione comparabili

A - atto notaio ////////////// n. 129250 rep. del 27/9/2021, trascritto all'AE di Vicenza in data 15/10/21 ai nn. 23973/16935; categoria A/3, Fg. 37 m.n. 271 sub 1 = 161 sub 19 - viale Riviera Berica n. 116 - prezzo dichiarato € 70.000,00.

Si tratta di un appartamento bicamere al piano terra di mq 68 ca con un solo bagno e corte esclusiva di 69 mq ca, compreso in un edificio residenziale ante '67 e ristrutturato negli anni '90, posto a circa 750 m a sud dell'immobile oggetto di stima e con caratteristiche similari. Appartamento in classe energetica E.

B - atto notaio ////////////// n. 2097 rep. del 27/7/2023, trascritto all'AE di Vicenza in data 8/8/2023 ai nn. 18783/13756, categoria A/2 e C/6, Fg. 41 m.n. 765 sub 6 e sub 12 - Viale

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

Riviera Berica n. 287/P- prezzo dichiarato € 158.000,00.

Si tratta di un appartamento bicamere al piano terra di mq 80 ca con un solo bagno, oltre a portico esterno, area esclusiva di complessivi 62 mq circa e cantina e garage doppio al piano interrato, compresi in un edificio condominiale con negozi al piano terra, di più recente costruzione (2005), posto a circa 1 Km a sud dell'immobile oggetto di stima, lungo Viale Riviera Berica. Appartamento in classe energetica C.

C - atto notaio /////////////// 3630 rep. del 14/7/2023, trascritto all'AE di Vicenza in data 20/7/2023 ai nn. 16558/12103; categoria A/3 e C/6, Fg. 41 m.n. 307 sub 6 e sub 15 - viale Riviera Berica n. 213 - prezzo dichiarato € 107.000,00

Si tratta di un appartamento bicamere al piano primo di mq 90 ca con un solo bagno e tre poggiali di complessivi 11 mq, oltre a garage al piano terra, compresi in un edificio residenziale/commerciale, la cui costruzione originale è ante 1967, posto a circa 1,5 Km a sud dell'immobile oggetto di stima, lungo viale Riviera Berica. Appartamento in classe energetica G.

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

Tenuto conto delle caratteristiche e delle superfici degli immobili oggetto di stima, si è eseguita l'analisi dei comparabili come segue:

tabella dati immobiliari	compravendite			SUBJECT
	Comp A viale Riviera Berica n. 116	Comp B Viale Riviera Berica n. 287/P	Comp C viale Riviera Berica n. 213	
Caratteristiche				
prezzo di compravendita	€ 70.000,00	€ 158.000,00	€ 107.000,00	XXX
data di riferimento	27/09/21	27/07/23	14/07/23	18/12/23
Superficie principale (mq)	68,00	80,00	90,00	82,00
Superficie balconi (mq)	0,00	0,00	11,00	0,00
Superficie portico (mq)	0,00	13,00	0,00	0,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	0,00	20,00	0,00	0,00
scoperto esclusivo (mq)	69	62	0,00	0,00
numero dei piani	1	1	2	2
Stato manutenzione	1	3	2	1
Numero servizi	1	1	1	1
Ape classe	3	5	1	2
box auto	0,0	2,00	1,00	0,00
esposizione	2	2	3	2
Epoca costruzione (agibilità)	1992	2010	1966	2002
sup. commerciale	78,35	109,00	93,63	82,00

Rapporti mercantili			
saggio annuo di svalutazione prezzo		-4,9%	rif. Immobiliare.it settembre 2022-2023
rapporto mercantile dei balconi		0,33	
rapporto mercantile dei portici		0,50	
rapporto mercantile delle cantine-soffitte		0,66	
rapporto mercantile degli scoperti esclusivi		0,15	
numero dei piani	senza ascensore	-1,50%	
costo marginale livelli manutenzione		€ 18.000,00	mediocre, sufficiente, discreto con adeguamento imp.
classe APE	per ogni classe	1,0%	a7,b6,c5,d4,e3,f2,g1
prezzo medio autorimessa singola in zona		€ 12.000,00	rif. Borsa Imm.
Costo medio realizzazione 1 wc		€ 10.000,00	

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

MCA	Tabella delle differenze tra subject e comparabili			
Caratteristiche	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
prezzo di compravendita	€ 70.000,00	€ 158.000,00	€ 107.000,00	XXX
data di riferimento	27,07	4,80	5,20	18/12/23
Superficie principale (mq)	14	2	-8	82
Superficie balconi (mq)	0,00	0	-11	0,00
Superficie verande (mq)	0,00	-13,00	0,00	0,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	0,00	-20,00	0,00	0,00
scoperto esclusivo (mq)	-69	-62	0	0,00
numero dei piani	1	1	0	2
Stato manutenzione	0	-2	-1	1
Numero servizi	0	0	0	1
ape classe	-1	-3	1	2
Box auto	0,00	-2,00	-1,00	0
esposizione	0	0	-1	2
Epoca costruzione (agibilità)	10	-8	36	2002

MCA	analisi dei prezzi marginali		
prezzo data A	-285,83	euro/mese	
prezzo data B	-645,17	euro/mese	
prezzo data C	-436,92	euro/mese	
Prezzo sup princ. A	893,43	euro/mq	PREZZO MARG.
Prezzo sup princ. B	1449,54	euro/mq	€ 893,43
Prezzo sup princ. C	1142,80	euro/mq	SEL
Prezzo balconi	294,83	euro/mq	
Prezzo verande	446,71	euro/mq	
Prezzo cantine-soffitte	589,66	euro/mq	
Prezzo scoperti esclusivi	134,01	euro/mq	

numero dei piani	€ -1.050,00	A
	€ -2.370,00	B
	€ -1.605,00	C
Stato manutenzione	€ 18.000,00	
Costo medio realizzazione 1 bagno	€ 10.000,00	
Box auto	€ 12.000,00	
classe APE	€ 8,93	al mq * ogni classe

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Caratteristica	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
prezzo di compravendita	€ 70.000,00	€ 158.000,00	€ 107.000,00	
data di riferimento	-€ 7.736,56	-€ 3.096,80	-€ 2.271,97	18/12/23
Superficie principale (mq)	€ 12.507,98	€ 1.786,85	-€ 7.147,42	82
Superficie balconi (mq)	€ -	€ -	-€ 3.243,14	0,00
Superficie verande (mq)	€ -	-€ 5.807,28	€ -	0,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	€ -	-€ 11.793,24	€ -	0,00
scoperto esclusivo (mq)	-€ 9.246,97	-€ 8.308,87	€ -	0,00
numero dei piani	-€ 1.050,00	-€ 2.370,00	€ -	2
Stato manutenzione	€ -	-€ 36.000,00	-€ 18.000,00	1
Numero servizi	€ -	€ -	€ -	1
ape classe	-€ 700,00	-€ 2.921,51	€ 836,52	2
Box auto	€ -	-€ 24.000,00	-€ 12.000,00	0
esposizione				
Epoca costruzione (agibilità)	1992	2010	1966	2002
Prezzi corretti con MCA	€ 63.774,45	€ 65.489,17	€ 65.173,99	
VALORE MEDIO	€ 64.812,54	2,69% divergenza		
		VERO		

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

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

Dall'analisi comparativa dei dati forniti nel Comune di Vicenza, dal 2020 al oggi, si è rilevato che il valore unitario di aggiudicazione è stato mediamente pari a € 510/mq ca. con una media di 2 tentativi di vendita. (all. n. 7).

Tribunale	Tipo Proced.	Numero Proced.	Lotto	Indirizzo	Comune	Tipologia Immobiliare	Descrizione	Prezzo perizia	Prezzo Mercato	Numero Esposiz.	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta minima	Esito	Prezzo Aggiudicazione	Emq
Vicenza	R.G.E.	1052017	Unico	Quartiere San Lazzaro, Via Albionici,24	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 85,56 al p5 con corridoio, cucina con ripostiglio, soggiorno, 2 camere, bagno e ripostiglio. Autonomia di mq 11,72 al pt.	85.836,19 €		2	10/01/2020	84.500,00 €	48.375,00 €	Aggiudicata	48.500,00 €	505,21 €
Vicenza	R.G.E.	4752011	3	Strada della Gogna,215	Vicenza	Abitativo	Appartamento al piano terra di mq 71 con giardino di mq 108, composto da ingresso su soggiorno-cucina, bagno, due camere e ripostiglio. Autonomia di mq 37 al piano interrato, parcheggio esterno (quota 1,4).	112.000,00 €		4	14/07/2021	63.000,00 €	47.250,00 €	Aggiudicata	105.030,00 €	526,19 €
Vicenza	R.G.E.	1500217	9	Viale Trento,88 int.5	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 71 al p2 con cucina-soggiorno con 2terrazzini, disimpegno, bagno e 2 camere. Al 1° int. autonomia di mq 20.	112.900,00 €		1	22/10/2019	112.000,00 €	84.000,00 €	Aggiudicata	84.000,00 €	923,08 €
Vicenza	R.G.E.	4382016	3	Strada del Pasubio,302/304	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 89 al p1 con cucina-soggiorno, 2camere, bagno e loc. accessori. Garage di mq 17.	48.000,00 €		3	30/03/2020	27.000,00 €	20.250,00 €	Aggiudicata	32.000,00 €	301,89 €
Vicenza	R.G.E.	4382016	4	Strada del Pasubio,302/304	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 93 al p2 con cucina, soggiorno, 2 camere evo studio, bagno e loc. accessori. Garage di mq 13.	60.000,00 €		2	10/01/2020	45.000,00 €	33.750,00 €	Aggiudicata	33.750,00 €	318,40 €
Vicenza	R.G.E.	4382016	5	Strada del Pasubio,302/304	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 89 al p2 con cucina, soggiorno, 2camere, bagno e loc. accessori. Garage di mq 17.	58.900,00 €		3	30/03/2020	33.132,00 €	24.849,00 €	Aggiudicata	24.849,00 €	234,42 €
Vicenza	R.G.E.	7492016	Unico	Borgo S. Lucia,27 int.2	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 61,90 al p1 con ingresso, zona giorno con parete cucina, camera, bagno con antibagno e ripostiglio.	93.600,00 €		1	25/10/2019	93.600,00 €	70.200,00 €	Aggiudicata	108.000,00 €	1.741,84 €
Vicenza	R.G.E.	1962016	Unico	Viale Dal Verme,36	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 62,97 al p1 con ingresso, corridoio, soggiorno con angolo cottura, lavabandiera, bagno con antibagno e camera. Corto di mq 197.	70.000,00 €		1	24/10/2019	70.000,00 €	52.500,00 €	Aggiudicata	64.000,00 €	664,24 €
Vicenza	R.G.E.	3972015	Unico	Viale Margherita,43	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 92,95 al p1 con ingresso, cucina, soggiorno con terrazzo, disimpegno, bagno e 2camere, loc. comuni quali cantina, caldaia e containeri al p.int.	96.200,00 €		1	12/11/2019	69.635,00 €	52.300,00 €	Aggiudicata	52.400,00 €	569,57 €
Vicenza	R.G.E.	4822013	Unico	Località Teatro Nuovo, Via Dei Cappuccini ,26	Vicenza	Abitativo	Appartamento al piano primo e garage al piano sottostada; l'appartamento è composto da zona giorno con entrata-soggiorno-grande e cucinino entrambi con accesso ad una loggia e zona notte con piccolo corridoio di distribuzione, due camere ed un bagno per una superficie calpestabile di circa 52,58 mq.	96.200,00 €		1	20/12/2019	96.200,00 €	72.150,00 €	Aggiudicata	80.200,00 €	1.197,01 €
Vicenza	R.G.E.	5562015	Unico	Via Mantova,25	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 82 al p2 con cucina con sala da pranzo, bagno e 2 camere. Al p51 cantina di mq 10,45 senza comune.	65.500,00 €		2	29/04/2020	49.125,00 €	36.844,00 €	Aggiudicata	51.000,00 €	481,13 €
Vicenza	R.G.E.	1972016	Unico	Via Rossi,134	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 73 al p3 con soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, 2 camere e 2 ripostigli. Al p1 autonomia di mq 22.	41.000,00 €		1	05/10/2020	41.000,00 €	30.750,00 €	Aggiudicata	30.750,00 €	323,66 €
Vicenza	R.G.E.	6482017	Unico	Via Giorgio Corbetta,66/90	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 88 con centrale altro ingresso, zona giorno, cucina su cantina di mq 10,45 senza comune.	58.000,00 €		2	29/07/2020	61.000,00 €	45.750,00 €	Aggiudicata	50.000,00 €	427,35 €
Vicenza	R.G.E.	782019	Unico	Viale Margherita,43 int. 2	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 62 al p2 con cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e 2 camere. Al p51 cantina di mq 10,45 senza comune.	58.000,00 €		3	28/10/2021	58.000,00 €	43.500,00 €	Aggiudicata	55.000,00 €	625,00 €
Vicenza	R.G.E.	7942017	Unico	Via Bertolo,24	Vicenza	Abitativo	Appartamento del 3° piano senza ascensore, con cantina al piano terra. La superficie netta calpestabile è prossima a 51,45 mq. superficie esterna lorda prossima a 64 mq. Composto da: Soggiorno, Cucina, Bagno, Camera, Veranda, Ripostiglio, Cantina.	20.000,00 €		1	20/07/2020	20.000,00 €	15.000,00 €	Aggiudicata	22.000,00 €	405,90 €
Vicenza	R.G.E.	3332018	Unico	Via Via Bevilacqua, 4	Vicenza	Abitativo	Appartamento tricanete al P2 con garage al PT, di circa mq. 151,00 lordi, e composto da corridoio di ingresso, cucina, pranzo, soggiorno con ripostiglio (centrale termica), bagno e tre camere da letto. Al PT garage esclusivo di circa mq. 141,00 commerciali.	79.000,00 €		1	21/01/2021	79.000,00 €	59.250,00 €	Aggiudicata	78.000,00 €	493,51 €
Vicenza	Compositi	42892017	Unico	Via Nino Bizio,47	Vicenza	Abitativo	Appartamento della superficie commerciale di 108,74 mq. in contesto strutturato composto da 8 unità abitative, elegante miniappartamento al piano secondo con ampio guardaroba e, al piano superiore accessibile da scala interna (tipologia dei duplex), reception di servizio, due camere e bagno, al piano sottostante.	167.100,00 €		3	24/09/2021	93.985,00 €	93.985,00 €	Aggiudicata	137.000,00 €	885,61 €
Vicenza	R.G.E.	4912021	Unico	Via Ippolito Pindemonte, 23	Vicenza	Abitativo	Appartamento di circa mq 84,00 lordi posto al P2 di un condominio di n. 7 unità, senza ascensore, che si sviluppa in un unico piano ed è costituito da ingresso con corridoio, cucina indipendente di piccole dimensioni, soggiorno, due camere da letto e bagno.	36.500,00 €		1	13/12/2022	36.500,00 €	27.380,00 €	Aggiudicata	50.000,00 €	595,24 €
Vicenza	R.G.E.	632019	Unico	Viale Arnaldo Fusiato,48-50	Vicenza	Abitativo	Appartamento di 90 mq. solo in Vicenza. Vale l'accesso al terzo piano di un condominio, con annessa autonomia di mq 28. L'appartamento è composto da ingresso, cucina -soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno e ripostiglio.	86.000,00 €		1	09/03/2021	66.000,00 €	49.500,00 €	Aggiudicata	67.000,00 €	567,80 €
Vicenza	R.G.E.	5862017	Unico	Via Fiescobaldi,15	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 65,41 al P1 con locale ingresso e corridoio, cucina, soggiorno, terrazzo, due camere, bagno e ripostiglio. Al piano terra autonomia di mq 16,41.	47.500,00 €		2	15/06/2021	47.500,00 €	35.625,00 €	Aggiudicata	51.675,00 €	465,54 €
Vicenza	R.G.E.	4112019	Unico	Via Firenze,20	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 72,7 al p3 con ingresso/disimpegno, cucina, due terrazzi, bagno, due camere, cantina di mq 11 al piano interrato.	23.000,00 €		2	12/11/2021	23.000,00 €	17.250,00 €	Aggiudicata	65.000,00 €	783,13 €
Vicenza	R.G.E.	2492020	Unico	Via Trechisio,20-22	Vicenza	Abitativo	Appartamento al P2 (composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, 2 camere e bagno) di mq 75 circa a cui si aggiungono due balconi per complessivi mq 2,20 circa con soffitta al P4 di mq 12,50 circa e posto auto scoperto al piano terra di mq 12 circa.	37.500,00 €		2	03/02/2022	37.500,00 €	28.125,00 €	Aggiudicata	43.500,00 €	430,69 €
Vicenza	R.G.E.	6562017	Unico	Via D. Carliato,1 int.6	Vicenza	Abitativo	Appartamento al P2 con cantina pertinenza al piano interrato. L'appartamento, di circa 120 mq, così distribuito: ingresso, soggiorno e cucina, disimpegno centrale, un servizio igienico e tre camere da letto, visione due terrazze, una a Est, a servizio del soggiorno e una a ovest, a servizio della cucina. Al P. interrato vi è una piccola cantina.	55.200,00 €		1	18/11/2021	48.920,00 €	35.190,00 €	Aggiudicata	63.500,00 €	529,17 €
Vicenza	R.G.E.	4742020	Unico	Via Martiri,37	Vicenza	Abitativo	Appartamento composto da cucina, soggiorno, due camere ed un bagno con relativo corridoio/ingresso di collegamento. Vi sono 4 ripostigli. Superficie mq 75,45. Al piano terra vi è una autonomia con base di mq 7,30.	59.000,00 €		1	25/01/2022	50.000,00 €	37.500,00 €	Aggiudicata	38.000,00 €	463,41 €
Vicenza	R.G.E.	6562013	Unico	Via Giovanni Maria Bertolo,86 int.2	Vicenza	Abitativo	Appartamento al P2 (superficie commerciale complessiva di mq. 75,90) oltre la comprorietà (quota, sopra indicata, di 165,875/1000) di manufatti (autonomia/depositi) ubicati nell'area di pertinenza del fabbricato di cui fa parte l'appartamento. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno con piccolo ripostiglio, cucinino, due camere, w.c. e ripostiglio (vedi avviso di vendita).	44.900,00 €		1	17/03/2022	44.900,00 €	33.675,00 €	Aggiudicata	33.880,00 €	443,16 €
Vicenza	R.G.E.	2122021	Unico	Via Brigata Granatieri di Santeghe,81	Vicenza	Abitativo	Appartamento di circa mq 62,08, posto al piano secondo, composto da zona giorno in unico locale pranzo e soggiorno, disimpegno, bagno, camera e ripostiglio; oltre ad annessa soffitta posta al piano sottotetto.	68.000,00 €		2	26/07/2022	51.000,00 €	38.250,00 €	Aggiudicata	51.000,00 €	822,58 €
Vicenza	R.G.E.	1092021	Unico	Viale Verona, 262	Vicenza	Abitativo	Appartamento al P1 composto da ingresso su corridoio su cui affacciano il soggiorno e una cucina abitabile con ampio cucinino e ripostiglio, il disimpegno zona notte, composta da un bagno frangisplacche e due ampie camere doppie. Superficie commerciale mq. 125 circa. Lo stato manufattivo del fabbricato è scarso.	58.000,00 €		1	12/10/2022	58.000,00 €	43.500,00 €	Aggiudicata	70.000,00 €	560,00 €
Vicenza	R.G.E.	2132021	Unico	Strada del Cavallone,23-31	Vicenza	Abitativo	Appartamento di mq 83 al p3 con ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, 2 camere e ripostiglio. Autonomia esclusiva di mq. 19 al piano terra.	60.000,00 €		1	27/10/2022	60.000,00 €	45.000,00 €	Aggiudicata	52.000,00 €	509,80 €
Vicenza	R.G.E.	5282021	Unico	Strada Provinciale SP48 del Pasubio, 388	Vicenza	Abitativo	Appartamento, di circa mq. 62,00 lordi, posto al P2 di un piccolo contesto condominiale, accessibile dalla pubblica via attraverso una corte comune. All'interno della corte si trova una rampa di scale a cielo che porta al piano primo e che si snoda poi internamente fino al piano secondo. L'appartamento è costituito da zona giorno con parete cucina, dalla quale si accede direttamente a bagno, due camere singole e ripostiglio frangisplacche.	22.000,00 €		1	27/10/2022	22.000,00 €	16.500,00 €	Aggiudicata	25.500,00 €	411,29 €
								media esperimenti		2					MEDIANA	509,80 €

Tenuto conto di quanto sopra, si è definito il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili (da MCA) e di conseguenza il valore unitario dell'unità immobiliare, come segue:

Destinazione	Sup. Comm. mq	Prezzo mq/€ da MCA arr.	Valore Complessivo
CF fg. 37 m.n. 152 sub 25 - appartamento P1	82,00	€ 790,00	€ 64.800,00
SUPERFICIE e VALORE TOTALE arr.	82,00		€ 64.800,00

Valore immobiliare: il valore attribuito è di € 62.800,00.

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	- € 3.500,00
- oneri di regolarizzazione catastale:	- € 500,00
- redazione APE	a carico procedura /
- stato di manutenzione e d'uso: insufficiente	/
- stato di possesso:	occupato con contratto di affitto opponibile riduzione minima tenuto conto del rendimento -1% arr
	- € 600,00

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

- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proced. esecutiva	/
- spese condominiali insolute	/
VALORE DI MERCATO (OMV) al netto di adeguamenti e correzioni	€ 60.200,00

Valore di pronto realizzo:

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

- riduzione del valore per pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi: da € 0,00 a € 1.000.000,00: <i>riduzione - 15% ca arr</i>	- € 9.000,00
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 51.200,00

Il più probabile **valore di mercato del bene**, con APE a carico della procedura e regolarizzazioni a carico dell'acquirente, è stimato in **€ 60.200,00**.

Il più probabile **valore di pronto realizzo** è stimato in **€ 51.200,00** (cinquantunomiladuecento/00).

Confronto con trasferimenti pregressi: *non significativo*
atto di compravendita in data 19/7/2004 - prezzo dichiarato € 41.000,00.

Giudizio di vendibilità: modesta

Si tratta di un bene "da reddito" che si colloca nella fascia bassa di quelli in vendita nella zona, che ha una discreta domanda per la posizione comoda al centro, condizionata dal contesto e dallo stato di manutenzione. Visti l'attuale andamento del mercato, l'offerta di beni e le caratteristiche, si ritiene che la probabilità di vendita a prezzo di mercato sia modesta.

Possibili interessati: non rilevati.

Forme di pubblicità: vendita legale, agenzie specializzate.

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non opportuna.

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: si tratta di beni per intero.

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI: /

Vicenza, 12 gennaio 2024

il perito arch. Scilla Zaltron
firmato digitalmente

ALLEGATI:

allegato 1 - documentazione fotografica

allegato 2 - estratto mappa, visure e planimetria

allegato 3 - estratti pratiche edilizie

allegato 4 - APE e libretto d'impianto

allegato 5 - R.A. sopralluogo, certificati anagrafe e AIRE, interrogazione AE per verifica contratti, contratto di locazione e verbale di terzo occupante;

allegato 6 - AE elenco agg. delle formalità e titolo di provenienza;

allegato 7 - verifica comparabili MCA e analisi dati Astalegale Spa.

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