



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 364/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IQERA ITALIA S.P.A. IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO - ASSET MANAGEMENT  
COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

IVG Vicenza s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ing. j. Martino Viero - Minuscolo Studio di Progettazione**

CF:VRIMTN89A09E970M

con studio in MAROSTICA (VI) via Sant'Antonio 15

telefono: 0424238487

email: [ing.viero@gmail.com](mailto:ing.viero@gmail.com)

PEC: [martino.viero@ingpec.eu](mailto:martino.viero@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

**Procedura es.imm. n. 364 / 2023 R.G.**

**Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

**promossa da**

**IQERA ITALIA IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

**Contro**

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

**Diritto** (cfr pag. 4): piena propriet  per l'intero.

**Bene** (cfr pag. 4): appartamento al piano primo di fabbricato condominiale con cantina al piano seminterrato e porzione di area scoperta esclusiva (orto).

**Ubicazione** (cfr pag. 4): Via A. Toscanini, 19 - Altavilla Vicentina.

**Stato** (cfr pag. 11): buono per le parti comuni condominiali, scarso internamente.

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 4): NCEU di Altavilla Vicentina, Foglio 6, mappale 191  
- sub. 2, cat A/4, abitazione di vani 6,5;  
- sub. 11, cat. F/4, categoria in corso di definizione.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 8): nessuna per i beni immobili, si rilevano discrepanze nei codici fiscali dei debitori eseguiti.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 8): non conforme, regolarizzabile.

**Valore di stima** (cfr pag. 18): €86.000,00.

**Valore mutuo** (cfr pag. 5): €320.000,00.

**Vendibilit ** (cfr pag. 17): buona.

**Pubblicit **: cartello in facciata e annunci in portali web specializzati.

**Occupazione** (cfr pag. 4): proprietari debitori eseguiti.

**APE** (cfr pag. ): Classe F.

**Interventi urgenti**: Per preservare l'integrit  dei beni oggetto di pignoramento nonch  l'incolumit  degli occupanti si segnala la necessit  della sostituzione del vetro rotto della portafinestra della cucina.

**Allegati**

- A. Documentazione fotografica
- B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- C. Atti di provenienza
- D. Visure ipotecarie
- E. Visure catastali
- F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- H. Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- J. Attestato di prestazione energetica
- K. Estratto dell'atto di matrimonio
- L. Certificato di residenza
- M. Documentazione relativa ai beni comparabili
- N. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune
- O. Documentazione su estinzione diritto di prelazione ATER

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 1

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

**A**

Appartamento situato ad Altavilla Vicentina in Via A. Toscanini n. 19, della superficie commerciale di 126,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
coniugi in comunione legale dei beni.

Trattasi di appartamento tricamere al piano primo con cantina al piano seminterrato e porzione di area scoperta esclusiva (orto).

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Altavilla Vicentina, Foglio 6:

- mappale 191, sub. 11, categoria F/4, indirizzo catastale: Viale Verdi, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- mappale 191, sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €302,13, indirizzo catastale: Viale Verdi, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Coerenze: Il mappale 191 del Foglio 6 confina a nord con i mappali 268 e 269, a est con i mappali 263 e 268, a sud con il mappale 440 e a ovest con il mappale 238.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>126,00 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>€ 101.398,78</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 86.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato che vi risiede con la sua famiglia.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. 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 derivante da atto notarile pubblico stipulato il 30/05/2006 a firma di Dianese Paolo Notaio in Vicenza ai nn. 105800 di repertorio, iscritta il 21/06/2006 a Vicenza ai nn. 17311/4190, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/2 ciascuno.

Importo ipoteca: €320.000,00.

Importo capitale: €160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

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

Atto di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario emesso il 29/09/2023 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 4948 di repertorio e trascritto il 19/10/2023 a Vicenza ai nn. 23105/16825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si fa presente, a titolo informativo, che non è stata pignorata l'area scoperta pertinenziale all'unità in oggetto, censita al NCEU Comune di Altavilla Vicentina Foglio 6 mappale 268 sub. 3.

Non si è ritenuto di poter includere nel compendio oggetto di stima tale particella in quanto il Vademecum dell'esperto stimatore recita come segue:

*“Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (salvo che si tratti di beni censiti come “beni comuni non censibili”).”*

#### 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: € 100,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'unità oggetto di valutazione fa parte di un condominio ospitante sei appartamenti. Attualmente non è nominato un amministratore e i condomini si suddividono le spese e gli oneri manutentivi delle

parti comuni. Il debitore esecutato ha riferito che le spese per l'energia elettrica delle parti comuni ammontano a circa €100/anno mentre lo sfalcio erba e la pulizia del vano scale vengono fatti a turno dagli stessi condomini.

Gli importi di cui sopra sono da intendersi come indicativi e riferiti alla data della perizia; essi infatti potrebbero variare, anche significativamente, nelle future annualità.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in forza di compravendita con atto stipulato il 30/05/2006 a firma di Dianese Paolo Notaio in Vicenza ai nn. 105799/31105 di repertorio, trascritto il 21/06/2006 a Vicenza ai nn. 17304/10456.

Con tale atto i signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistavano da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni oggetto di pignoramento, oltre ad una porzione di area di corte esclusiva identificata al map. 263 sub. 3 del Foglio 6.

L'ATER della Provincia di Vicenza ha comunicato allo scrivente che, come riportato nell'atto stesso, il diritto di prelazione originariamente gravante sull'alloggio oggetto di stima è stato estinto con fattura n. 69 del 17/05/2006.

Tale comunicazione è riportata in allegato O alla presente relazione.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 della restante quota di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme il 06/10/2011 da Domenico Pulejo Notaio in Vicenza ai nn. 59128/8780 di repertorio, trascritto il 21/10/2011 a Vicenza ai nn. 20244/13183.

Con tale atto il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cedeva a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la propria quota di 1/2 dei beni acquistati in data 30/05/2006 con atto n. 105799/31105 del Notaio dott. Dianese Paolo.

Si segnala che nella trascrizione del suddetto atto notariale il c.f. del signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è stato erroneamente riportato come \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di compravendita con atto stipulato il 26/02/1990 a firma di Gian Paolo Boschetti Notaio in Vicenza ai nn. 94323 di repertorio, trascritto il 28/03/1990 a Vicenza ai nn. 4020/2897.

Mediante tale atto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza la piena proprietà dei beni oggetto di stima.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Approvazione da parte della Commissione Comunale di Edilizia ed Ornato in seduta del 14/03/1958 del progetto presentato dall' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la costruzione di alloggi INA-Casa-2° Settennio in Comune di Altavilla Vicentina, rilasciata il 20/03/1958 al medesimo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Permesso di Abitabilità di nuove case urbane in Viale Verdi rilasciato il 24/06/1961 all' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **Piano degli Interventi**

In base al Piano degli Interventi vigente del Comune di Altavilla Vicentina il mappale n. 191 del Foglio 6 è individuato come:

- in parte ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "B2" RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO;

- in parte come SEDE STRADALE.

Inoltre l'area è perimetrali come ZONA DI DEGRADO.

### **Piano di Assetto del Territorio**

Dall'analisi del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Altavilla Vicentina si evince quanto segue per il mappale 191 del Foglio 6.

*Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – Zona 3 (art. 10);

- Piani di Area o di Settore vigenti o adottati (art. 14).

*Tavola 3 - Carta delle Fragilità*

- Area idonea a condizione – Tipologia A-1 (art. 27).

*Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità*

- Aree di urbanizzazione consolidata - residenza e servizi per la residenza (art. 32).

*Tavola 4a - Carta degli ATO*

- Ambito Territoriale Omogeneo n. 1 - Altavilla Centro.

In aggiunta si segnala che nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale l'area è disciplinata nell'ambito degli elaborati "Sistema insediativo – infrastrutturale", "Sistema ambientale", "Sistema del paesaggio", "Carta geolitologica", "Carta idrogeologica", "Carta geomorfologica" e "Carta del Rischio idraulico".

Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 19/01/2024 e riporta nell'Allegato I della presente relazione.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

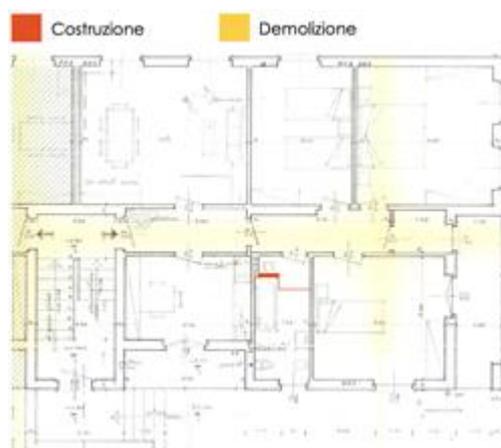
Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie ma rivestono carattere meramente indicativo, derivando da una interpretazione personale ed autonoma dell'esperto degli elaborati e titoli edilizi reperiti, alla luce della normativa vigente, conformemente all'incarico conferitogli. Si invitano pertanto gli interessati a svolgere le opportune verifiche presso gli uffici competenti prima della presentazione dell'offerta.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Dal confronto tra lo stato di fatto attuale e gli elaborati grafici depositati in Comune si rileva la mancanza nei disegni del tramezzo e del gradino interni al bagno.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

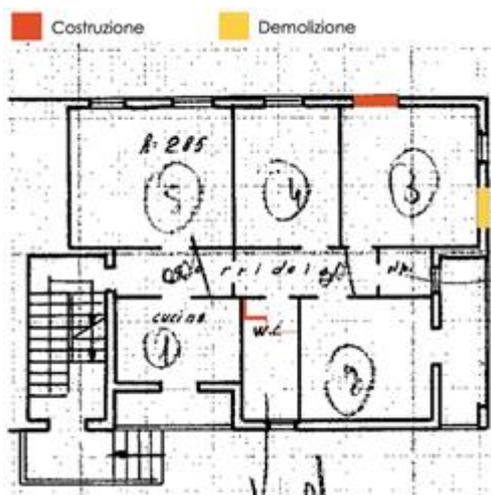
Costi di regolarizzazione: *Pratica in sanatoria: €2.000,00.*



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra lo stato di fatto attuale e le planimetrie catastali si rileva la differente posizione di una finestra in una delle camere da letto e la mancanza di un tramezzo e del gradino interno al bagno. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: *Aggiornamento catastale: €1.500,00.*



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al cap. 8.1.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali dei beni immobili oggetto di stima riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione corrispondono ai dati catastali attuali.

BENI IN ALTAVILLA VICENTINA VIA A. TOSCANINI 19

**APPARTAMENTO**

## DI CUI AL PUNTO A

Appartamento situato ad Altavilla Vicentina in Via A. Toscanini n. 19, della superficie commerciale di 126,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
coniugi in comunione legale dei beni.

Trattasi di appartamento tricamere al piano primo con cantina al piano seminterrato e porzione di area scoperta esclusiva (orto).

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Altavilla Vicentina, Foglio 6:

- mappale 191, sub. 11, categoria F/4, indirizzo catastale: Viale Verdi, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- mappale 191, sub. 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €302,13, indirizzo catastale: Viale Verdi, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Coerenze: Il mappale 191 del Foglio 6 confina a nord con i mappali 268 e 269, a est con i mappali 263 e 268, a sud con il mappale 440 e a ovest con il mappale 238.



Vista esterna da Via Toscanini sul condominio (contorni indicativi sull'unità in oggetto).



Vista sull'accesso pedonale e carroia al condominio.



*Vista sul portoncino di ingresso condominiale.*



*Vano scale condominiale.*



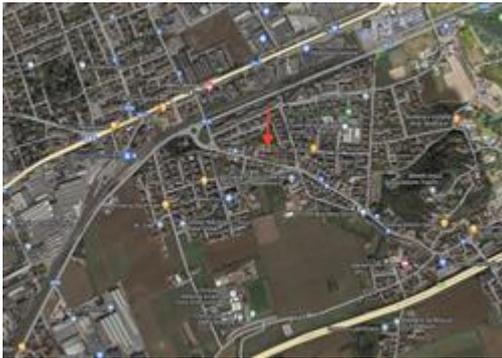
*Portoncino di ingresso all'appartamento sub. 2.*



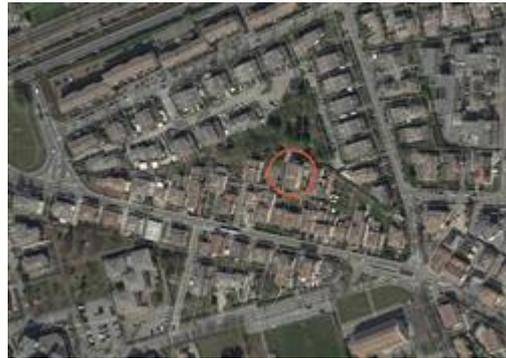
*Locale lavatoio comune.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di valutazione sono ubicati in una zona di espansione residenziale sviluppatasi nel secondo dopoguerra a ridosso del centro storico di Altavilla Vicentina. L'area infatti, pur essendo quasi totalmente a destinazione residenziale, è ben servita e comoda a molti punti di interesse: a pochi minuti a piedi è possibile raggiungere scuole, municipio, stazione ferroviaria, ufficio postale, etc. In auto invece sono raggiungibili in pochi minuti sia la strada SR11 che collega Vicenza e Verona, sia il casello Montecchio Maggiore per l'immissione nell'Autostrada A4.



*Ortofoto del contesto cittadino con individuazione dell'immobile in oggetto.*



*Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento con porzione di area esterna esclusiva (orto) inserito in un fabbricato condominiale costruito alla fine degli anni '50. Il complesso si sviluppa su un piano seminterrato e tre piani fuori terra; in questi ultimi si trovano dislocate un totale di sei unità abitative mentre nel primo sono distribuiti i locali cantina di pertinenza e un locale lavatoio comune.

Il condominio presenta struttura portante in elevazione mista laterocementizia e solai ai piani e di copertura in laterocemento; il tetto è a due falde con manto in tegole di laterizio. Le pareti esterne sono finite ad intonaco civile e tinteggiate. Il sistema di smaltimento acque meteoriche è costituito da canali di gronda e pluviali in rame con parte in ghisa al piede. I parapetti dei poggioli sono in ringhiera metallica.

Il lotto su cui sorge il condominio è circondato da recinzione con muretto in cemento rivestito in pietra e sovrastante ringhiera metallica. L'area esterna scoperta è in ghiano; intorno all'edificio corre un marciapiede pedonale.

L'accesso pedonale e carraio avviene da Via A. Toscanini. Sul lato ovest del fabbricato si trova il portoncino di ingresso condominiale, sopraelevato di alcuni gradini; da esso si perviene al vano scale comune che porta sia ai piani superiori che al livello seminterrato. Non è presente ascensore condominiale.

Il vano scale ha pavimentazione in marmo, parapetti in ringhiera metallica con corrimano in legno e pareti intonacate e tinteggiate, con fascia inferiore in vernice lavabile. Il corridoio comune del piano seminterrato, così come il locale lavatoio comune, ha pareti e soffitto intonacati e tinteggiati mentre il pavimento è in cemento liscio. Il vano lavatoio è comunicante direttamente con l'esterno mediante una porta sul lato est del fabbricato.

Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione generale per quanto riguarda le parti comuni sia interne che esterne.

L'appartamento in oggetto si sviluppa su di un unico livello ed occupa la porzione più a sud del piano primo; ha affacci su tre lati, est, sud e ovest, in particolare con due poggioli, l'uno esposto a sud e l'altro a ovest.

L'unità consiste internamente di 91 mq calpestabili, divisi tra ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, ripostiglio, bagno finestrato e tre generose camere da letto, oltre ai suddetti due poggioli che constano di 11 mq netti totali. L'altezza interna interpiano è di 2,80 m.

Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; fanno eccezione il soggiorno, dove vi è un controsoffitto con finitura ad effetto intrecciato, e le pareti della cucina e del bagno, rivestite invece in piastrelle ceramiche. I pavimenti sono alla palladiana nell'ingresso, nel disimpegno e nel ripostiglio, in piastrelle effetto veneziana in cucina, in soggiorno e nei poggioli, in piastrelle ceramiche nel bagno mentre vi è un parquet in legno nelle camere da letto.

I serramenti sono in legno e gli infissi esterni presentati a vetro singolo. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC con cassetto ispezionabile dall'interno.

Il bagno è dotato di lavabo, tazza wc, bidet e doccia. Si segnala che è presente un gradino interno al bagno.

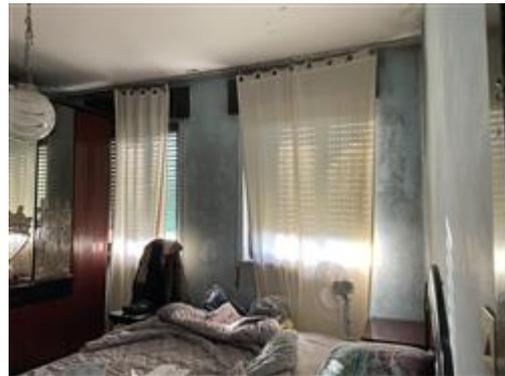
In cucina e` presente una caldaia a metano collegata a termosifoni a parete come terminali scaldanti. Tuttavia il debitore esecutato ci ha comunicato che essa non e` attualmente funzionante e che per il riscaldamento invernale viene utilizzata una stufa a legna posizionata in soggiorno. Gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione e non sono conformi alle attuali normative. Non e` presente un impianto di raffrescamento estivo.

Lo stato di manutenzione interno dell'appartamento e` scarso: si segnala vetustà degli impianti i quali presentano in alcuni punti fili scoperti, fenomeni di muffa estesa alle pareti delle diverse stanze con locale sgretolamento degli intonaci oltre alla rottura del vetro della portafinestra della cucina.

Al fine di preservare l'integrità dei beni oggetto di pignoramento nonchè l'incolumità degli occupanti si segnala la necessità della sostituzione del vetro rotto.

Al piano seminterrato si trova la cantina di pertinenza, la quale consta in 26 mq calpestabili; tale vano, finestato su due lati, ha pareti intonacate e pavimento in cemento liscio.

L'area esterna scoperta di pertinenza (sub. 11) si trova sul lato sud del lotto mappale 191 e consiste in una porzione di circa 16 mq di terreno, potenzialmente coltivabile a orto.





CLASSE ENERGETICA:



[258,14 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

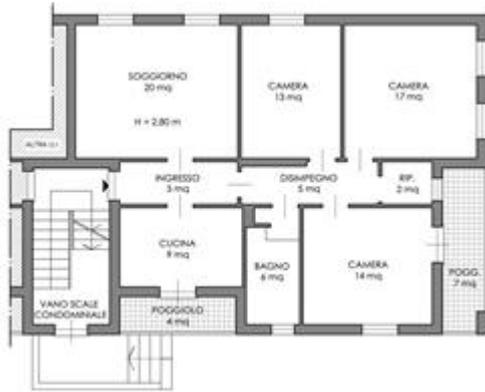
Certificazione APE N. 29224 registrata in data 04/03/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.1 - Superficie interna netta dei vani principali	91,00	x	100 %	=	91,00
P.1 - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	15,00	x	100 %	=	15,00
P.1 - Poggioli	11,00	x	30 %	=	3,30
P.S1 - Superficie interna netta dei vani secondari	26,00	x	50 %	=	13,00
P.S1 - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani secondari	5,00	x	50 %	=	2,50
Area esterna scoperta esclusiva	16,00	x	10 %	=	1,60
Arrotondamento	-0,40	x	100 %	=	-0,40
	0,40	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>164,00</b>				<b>126,00</b>



Schema distributivo dello stato di fatto - appartamento al piano primo.



Schema distributivo dello stato di fatto - vani al piano seminterrato.

## 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: 30/08/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza

Descrizione: Appartamento bifocale al piano primo

Indirizzo: Via Verdi n. 146

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 1.040,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/07/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza

Descrizione: Appartamento bicamere al piano rialzato con cantina e autorimessa al piano interrato

Indirizzo: Via Puccini n. 4

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 143.000,00 pari a 1.254,39 Euro/mq

### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------

Prezzo	-	78.000,00	143.000,00
Consistenza	126,00	75,00	114,00
Data [mesi]	0	7,00	8,00
Prezzo unitario	-	1.040,00	1.254,39
Tono sociale della zona	5,00	6,00	6,00
Posizione, accessibilità, comodità ai servizi	7,00	7,00	7,00
Tipologia edilizia	6,00	5,00	6,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	1,00	1,00	1,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	1.958,00	1.990,00	1.984,00
Stato di manutenzione	3,00	7,00	8,00
Dotazioni esterne	7,00	7,00	6,00
Dotazioni interne	5,00	6,00	6,00
Surplus per autorimessa coperta esclusiva	0,00	0,00	1,00
Livello delle finiture	6,00	6,00	7,00
Qualità distributiva interna	6,00	7,00	5,00
Qualità di affacci e vedute	6,00	7,00	7,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	1,00	1,00	1,00
Esposizione e luminosità	8,00	5,00	6,00
Grandezza dell'unità	6,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	65,00	119,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.040,00	1.040,00
Tono sociale della zona	3 %	2.340,00	4.290,00
Posizione, accessibilità, comodità ai servizi	3 %	2.340,00	4.290,00
Tipologia edilizia	4 %	3.120,00	5.720,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	-4 %	-3.120,00	-5.720,00

Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	0,5 %	390,00	715,00
Stato di manutenzione	4 %	3.120,00	5.720,00
Dotazioni esterne	2 %	1.560,00	2.860,00
Dotazioni interne	2 %	1.560,00	2.860,00
Surplus per autorimessa coperta esclusiva	2 %	1.560,00	2.860,00
Livello delle finiture	2 %	1.560,00	2.860,00
Qualità distributiva interna	3 %	2.340,00	4.290,00
Qualità di affacci e vedute	2 %	1.560,00	2.860,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	3 %	2.340,00	4.290,00
Esposizione e luminosità	2 %	1.560,00	2.860,00
Grandezza dell'unità	4 %	3.120,00	5.720,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	78.000,00	143.000,00
Data [mesi]	455,00	953,33
Prezzo unitario	53.040,00	12.480,00
Tono sociale della zona	-2.340,00	-4.290,00
Posizione, accessibilità, comodità ai servizi	0,00	0,00
Tipologia edilizia	3.120,00	0,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	0,00	0,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	-12.480,00	-18.590,00
Stato di manutenzione	-12.480,00	-28.600,00
Dotazioni esterne	0,00	2.860,00
Dotazioni interne	-1.560,00	-2.860,00
Surplus per autorimessa coperta esclusiva	0,00	-2.860,00
Livello delle finiture	0,00	-2.860,00
Qualità distributiva interna	-2.340,00	4.290,00

Qualità di affacci e vedute	-1.560,00	-2.860,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	0,00	0,00
Esposizione e luminosità	4.680,00	5.720,00
Grandezza dell'unità	-3.120,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>103.415,00</b>	<b>106.383,33</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **104.899,17**  
Divergenza: 2,79% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 126,00 x 832,53 = **104.898,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.898,78**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 104.898,78**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo. Poiché il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene. Si fa presente che allo stato attuale non è possibile prevedere le ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla pandemia ed alla situazione geopolitica internazionale potranno avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste. Fonti di informazione consultate: catasto di Vicenza, Conservatoria dei RR.II.di Vicenza.

### Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia buona appetibilità in quanto il mercato immobiliare nella zona si è dimostrato attivo per immobili simili a quello oggetto di stima.

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	126,00	0,00	104.898,78	104.898,78
				<b>104.898,78 €</b>	<b>104.898,78 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 101.398,78**

**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): **€ 15.209,82**

Riduzione per arrotondamento: **€ 188,96**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.000,00**

data 15/03/2024

il tecnico incaricato  
ing. j. Martino Viero - Minuscolo Studio di Progettazione