



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n. 380/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a.

DEBITORE:
DATO OSCURATO

GIUDICE:
Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:
I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 25/03/2024

TECNICO INCARICATO:
Arch. DUCCIO ANTONIO DINALE
C.F.: DNL DCN 62M07 A703R
con studio in MAROSTICA (VI) in Via Dante Alighieri n. 5/3
telefono: 0424 226415
e-mail: duccioantonio.dinale@gmail.com
PEC: duccio.dinale@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 280/2023

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a.

contro

DATO OSCURATO

Diritto (cfr pag. 3, 5-6, 8): 1/1 della proprietà superficiaria fino al 2077

Bene (cfr pag. 3, 8-11): appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa pertinenziali al piano terra, comprese le quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 C.C.

Ubicazione (cfr pag. 3, 8-9): Vicenza, Via Paolo Thaon di Revel n. 60, interno 2

Stato (cfr pag. 3, 8-10): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3, 8): N.C.E.U. di Vicenza, Fg. 63°, M.n. 938 subb. 1 (abitazione di tipo civile, Cat. A/2, Cl. 3, vani 6, s.c.t. 135 mq) e 9 (autorimessa, Cat. C/6, Cl. 6, 28 mq, s.c.t. 28 mq)

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6-8): lievi difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo di € 3.300,00

Valore di stima (cfr pag. 11-13): € 96.000,00 per la quota di proprietà superficiaria

Valore di vendita giudiziaria (cfr. pag. 13): € 76.411,43

Valore mutuo (cfr pag. 5): Importo capitale: € 158.500,00 - Importo ipoteca: € 317.000,00

Vendibilità (cfr pag. 12): scarsa

Pubblicità: pubblicazione su siti internet specializzati, quali "Astalegale", "Aste On Line" e Tribunale di Vicenza, pubblicazione su "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

Occupazione (cfr pag. 4): *DATO OSCURATO*

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): nessuno, indennità minima di occupazione pari a €/mensili 545,00

Oneri (cfr pag. 5): spese ordinarie circa 920,00 € annui - spese condominiali scadute ed insolte € 2.383,57 - spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute circa € 1.445,00

APE (cfr pag. 10): sì

Problemi (cfr pag. 6-7): lievi difformità edilizie e catastali, sanabili

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 280/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento con autorimessa pertinenziale sito a VICENZA in Via Paolo Thaon di Revel n. 60, interno 2, della superficie commerciale di **153,55** mq per la quota di:

- 1/1 della proprietà superficiaria (fino al 2077) in capo al Sig. *DATO OSCURATO*

L'unità di cui al presente Lotto consiste in un appartamento sito al piano primo con cantina ed autorimessa pertinenziali al piano terra, comprese le quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 C.C., facenti parte di un fabbricato residenziale condominiale, denominato "Condominio Foscolo", composto da cinque piani fuori terra e realizzato tra il 1978 e il 1979.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 938 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2 (**abitazione di tipo civile**), classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 135 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita 650,74 euro; indirizzo catastale: Via Paolo Thaon di Revel; piano: T-1; intestato a: *DATO OSCURATO* (proprietà superficiaria) e *DATO OSCURATO* (proprietà per l'area); dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'appartamento confina a Nord e a Sud con parete perimetrale del fabbricato, a Est in parte con parete divisoria con altra unità immobiliare e in parte con parete perimetrale del fabbricato e ad Ovest in parte con parete perimetrale del fabbricato e in parte con parete divisoria con vano scale comune.

- foglio 63 particella 938 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6 (**autorimessa**), classe 6, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 28 mq, rendita 135,93 euro; indirizzo catastale: Via Paolo Thaon di Revel; piano: T; intestato a: *DATO OSCURATO* (proprietà superficiaria) e *DATO OSCURATO* (proprietà per l'area); dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'autorimessa e la cantina confinano a Nord con parete perimetrale del fabbricato, a Est, Sud ed Ovest con pareti divisorie con altre unità.

Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord, Sud ed Ovest con il mappale n. 49 (Parco di Villa Lattes, Via Paolo Thaon di Revel e Via Cavalieri di Vittorio Veneto), a Est in parte con il mappale n. 891 (altra unità immobiliare) e in parte con il mappale n. 49.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità:	153,55 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 96.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.411,43
Data della valutazione:	25/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla Sig.ra *DATO OSCURATO*; in tale sede la Sig.ra *DATO OSCURATO* dichiarava di occupare l'immobile con contratto d'affitto; tale contratto, che non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate, come da comunicazione inviata al sottoscritto, non veniva fornito né dall'esecutato né dall'occupante. Per tali motivi si ritiene che l'immobile venga occupato in assenza di titolo, pertanto si è provveduto a svolgere una ricerca sulle locazioni nel Comune di Vicenza al fine di valutare il canone di locazione relativo ad un immobile catastalmente destinato ad abitazione di tipo civile, con cantina ed autorimessa pertinenziali, sito in zona periferica (Area residenziale da Gogna, Pomari, S.S. Pasubio, Area Nord viale Diaz) e successivamente definire un'equa indennità di occupazione per il bene.

Vi è da premettere, innanzitutto, che non sono stati reperiti dei contratti di locazione in essere per beni situati in Comune di Vicenza in quanto tali documenti sono di difficile reperimento poiché, a differenza delle compravendite, non sono pubblici. Per tale motivo si è proceduto con l'analisi dei valori unitari di locazione mensile forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e dal Borsino immobiliare.

I valori forniti dall'Agenzia delle Entrate sono compresi tra i 5,30 e i 6,80 €/m²lordi mensili, Borsino Immobiliare fornisce valori compresi tra i 4,67 e i 6,84 €/m²lordi mensili; tali valori si riferiscono ad abitazioni civili, in stato normale, situati in zona periferica e vanno applicati alla superficie lorda complessiva dell'immobile, comprendente cioè anche le eventuali pertinenze, che andranno adeguatamente rivalutate in base ai relativi indici mercantili.

Dall'analisi di tali dati emerge che il valore medio di locazione mensile, per un'abitazione civile sita a Vicenza in zona periferica, si attesta sui 5,90 €/mq di superficie lorda.

STIMA DEL VALORE MEDIO DI LOCAZIONE				
N.	Fonte	Stato del bene	Valore locazione	€/mq/mese
1	Agenzia Entrate O.M.I.	Normale	Min. 5,30 €/mq/mese	6,05
2	Agenzia Entrate O.M.I.	Normale	Max. 6,80 €/mq/mese	
3	Borsino immobiliare	Nella Media	Min. 4,67 €/mq/mese	5,76
4	Borsino immobiliare	Nella Media	Max. 6,84 €/mq/mese	
			Valore medio	5,90

Considerato che la superficie lorda del bene oggetto di pignoramento è pari a 153,55 mq, ne deriva che il canone di locazione mensile ordinario sarà pari a: 5,90 €/mq x 153,55 mq = 905,95 €/mese.

Considerata la precarietà dell'occupazione, infine, si ritiene di applicare una riduzione del 40% quale differenziale equo tra una locazione con regolare contratto e tutele per legge ed una occupazione temporanea concessa dal G.E. senza alcuna garanzia di permanenza nell'immobile.

Considerato dunque che il canone di locazione ordinario risulta pari a € 905,95, applicando la riduzione del 40% per la precarietà dell'occupazione (€ 905,95 x 0,40 = € 362,38), si definisce come **indennità minima di occupazione:**

€ 905,95 - € 362,38 = 543,57 €/mese, arrotondato a **545,00 €/mese.**

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:

Convenzione stipulata il 20/03/1978 a firma del Segretario Generale del Comune di Vicenza al n. 23.925 di repertorio, trascritta il 14/04/1978 a Vicenza ai nn. 4.303 di R.G. e 3.685 di R.P., a favore della *DATO OSCURATO*, contro il *DATO OSCURATO*.

“La concessione del diritto di superficie ha la durata di anni 99. Allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue ed il Comune diventerà proprietario della costruzione senza obbligo di corrispettivo o di indennità”.
Sarà possibile cancellare tale vincolo con idoneo Atto notarile, da stipularsi con il Comune di Vicenza, a cura e spese dell'acquirente.

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 21/09/2009 a firma del Notaio Dott.ssa Loretta Munzio ai nn. 7.557 di repertorio e 4.601 di raccolta, iscritta il 29/09/2009 a Vicenza ai nn. 19.975 di R.G. e 4.449 di R.P., a favore *DATO OSCURATO* contro *DATO OSCURATO*, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo capitale: € 158.500,00

Importo ipoteca: € 317.000,00

Durata ipoteca: anni 15.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/07/2023 a firma del Tribunale di Vicenza al n. 2.142/2023 di repertorio, iscritta il 21/07/2023 a Vicenza ai nn. 16.643 di R.G. e 2.289 di R.P., a favore di *DATO OSCURATO* contro *DATO OSCURATO*, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo capitale: € 15.682,86

Importo ipoteca: € 30.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento stipulato il 12/10/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza al n. 5.232 di repertorio, trascritto il 03/11/2023 a Vicenza ai nn. 24.302 di R.G. e 17.734 di R.P., a favore di *DATO OSCURATO* contro *DATO OSCURATO*, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

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: **circa € 920,00**
 - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **circa € 1.445,00**
- Si precisa che, come comunicato dall'Amministratore condominiale, le spese relative all'intervento di manutenzione straordinaria dell'ascensore sono state deliberate nell'assemblea condominiale di Febbraio, ma l'inizio dei lavori resta sospeso in attesa di conoscere l'esito della presente Procedura.
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 2.383,57**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

(dal 16/05/1995) *DATO OSCURATO*, per la quota di 1/1 della proprietà superficiale fino al 2077, in forza di Atto di compravendita stipulato il 16/05/1995 a firma del Notaio Dott. Paolo Dianese ai nn. 67.200 di repertorio e 12.952 di raccolta, trascritto il 18/05/1995 a Vicenza ai nn. 7.306 di R.G. e 5.296 di R.P.

(da prima del ventennio) *DATO OSCURATO*, per la quota di 1/1 della proprietà del suolo, in forza di Contratto di assegnazione alloggi autenticato in data 14/02/1980 e 18/02/1980 ai nn. 7.726 e 7.784 di repertorio del Notaio Dott. Giovanni Barone, trascritto a Vicenza il 19/03/1980 ai nn. 3.620 di R.G. e 2.947 di R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Concessione edilizia n. **2695/73** P.G. e n. **9458** U.T. del 01.08.1977 intestata *DATO OSCURATO* per costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni in Via Thaon de Revel ;
- Concessione edilizia n. **2695/73** P.G. e n. **9458** U.T. del 20.02.1978 intestata *DATO OSCURATO* per variante al progetto di cui alla concessione edilizia del 01.08.1977 relativo alla costruzione di un fabbricato per abitazioni in Via Thaon de Revel;
- Concessione edilizia n. **2695/73** P.G. e n. **9458** U.T. del 09.07.1979 intestata *DATO OSCURATO* per variante al progetto di cui alla concessione edilizia del 01.08.1977 relativo alla costruzione di un fabbricato per abitazioni in Via Thaon de Revel;
- Certificato di abitabilità n. **2695/73** P.G. e n. **279/URB/79** U.T. del 25.07.1979.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - Piano degli Interventi Vigente (in forza di D.C.C. n. 10 del 08/02/2013 e Determina dirigenziale n. 37 del 11/01/2024): l'immobile ricade in Zona a pericolosità idraulica moderata (P1) del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) e in Z.T.O. B1 "Zona residenziale e mista esistente e di completamento".

Per quanto riguarda le Norme Tecniche relative al PGRA vedasi gli articoli nn. 5, 12, 13, 14 e 15 delle Norme Tecniche Attuative, mentre per quanto riguarda le Norme Tecniche Operative del P.I. ed i relativi indici vedasi gli artt. nn. 14 e 37, il tutto allegato alla presente.

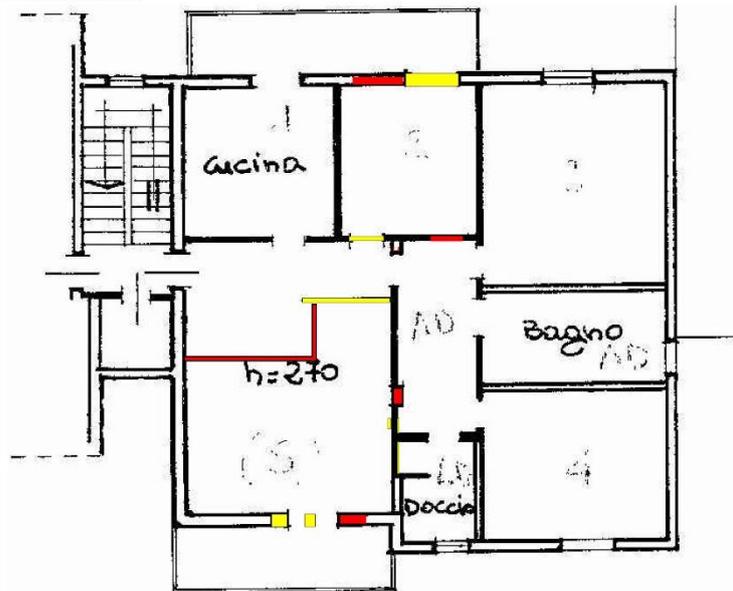
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

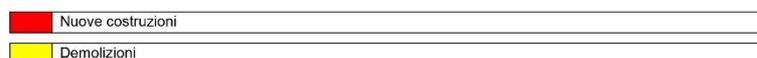
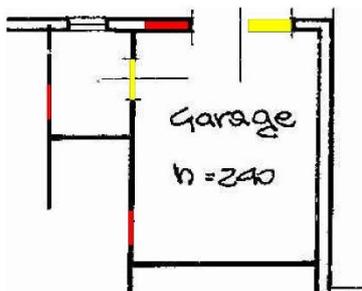
Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e la documentazione depositata presso l'U.T.C. di Vicenza è emerso che vi sono alcune difformità interne e prospettiche, nello specifico:

- al piano terra sono state modificate alcune aperture interne al fine di destinare a cantina pertinenziale dell'immobile il vano collocato a Nord-Ovest dell'autorimessa, inoltre è stata variata l'apertura dell'autorimessa;
- al piano primo sono state apportate alcune variazioni prospettiche nelle aperture del soggiorno e della camera da letto centrale, nella quale è stata modificata anche la posizione della porta interna. Altre difformità riscontrate riguardano la diversa collocazione di uno dei pilastri e lo spessore di una parete interna in corrispondenza del servizio igienico a Sud e la variazione della parete divisoria a delimitazione del disimpegno per l'accesso alle camere, che non è stata realizzata mentre, al suo posto, è stata creata una parete interna a divisione dell'ingresso e del soggiorno.

Pianta piano primo



Pianta piano terra



Schema di massima con il rilievo delle difformità riscontrate

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) per interventi di manutenzione straordinaria già realizzati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCIA, comprensiva di sanzione amministrativa: circa € 2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità edilizie riscontrate e descritte al paragrafo precedente, relative al solo piano primo, andranno in parte regolarizzate anche catastalmente in quanto alcune variazioni risultano essere correttamente indicate nella scheda catastale.

La regolarizzazione potrà avvenire grazie ad un nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa; con l'occasione sarà altresì possibile indicare il numero civico nella visura catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, comprensiva di diritti: circa € 800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENE IN VICENZA, VIA PAOLO THAON DI REVEL N. 60

APPARTAMENTO

Appartamento con autorimessa pertinenziale sito a VICENZA in Via Paolo Thaon di Revel n. 60, interno 2, della superficie commerciale di **153,55** mq per la quota di:

- 1/1 della proprietà superficiaria (fino al 2077) in capo al Sig. *DATO OSCURATO*

L'unità di cui al presente Lotto consiste in un appartamento sito al piano primo con cantina ed autorimessa pertinentziali al piano terra, comprese le quote millesimali di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 C.C., facenti parte di un fabbricato residenziale condominiale, denominato "Condominio Foscolo", composto da cinque piani fuori terra e realizzato tra il 1978 e il 1979.

Identificazione catastale:

- foglio 63 particella 938 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2 (**abitazione di tipo civile**), classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 135 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita 650,74 euro; indirizzo catastale: Via Paolo Thaon di Revel; piano: T-1; intestato a: *DATO OSCURATO* (proprietà superficiaria) e *DATO OSCURATO* (proprietà per l'area); dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
L'appartamento confina a Nord e a Sud con parete perimetrale del fabbricato, a Est in parte con parete divisoria con altra unità immobiliare e in parte con parete perimetrale del fabbricato e ad Ovest in parte con parete perimetrale del fabbricato e in parte con parete divisoria con vano scale comune.
- foglio 63 particella 938 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6 (**autorimessa**), classe 6, consistenza 28 mq, superficie catastale totale 28 mq, rendita 135,93 euro; indirizzo catastale: Via Paolo Thaon di Revel; piano: T; intestato a: *DATO OSCURATO* (proprietà superficiaria) e *DATO OSCURATO* (proprietà per l'area); dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
L'autorimessa e la cantina confinano a Nord con parete perimetrale del fabbricato, a Est, Sud ed Ovest con pareti divisorie con altre unità.
Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord, Sud ed Ovest con il mappale n. 49 (Parco di Villa Lattes, Via Paolo Thaon di Revel e Via Cavalieri di Vittorio Veneto), a Est in parte con il mappale n. 891 (altra unità immobiliare) e in parte con il mappale n. 49.



Vista generale da Sud-Ovest



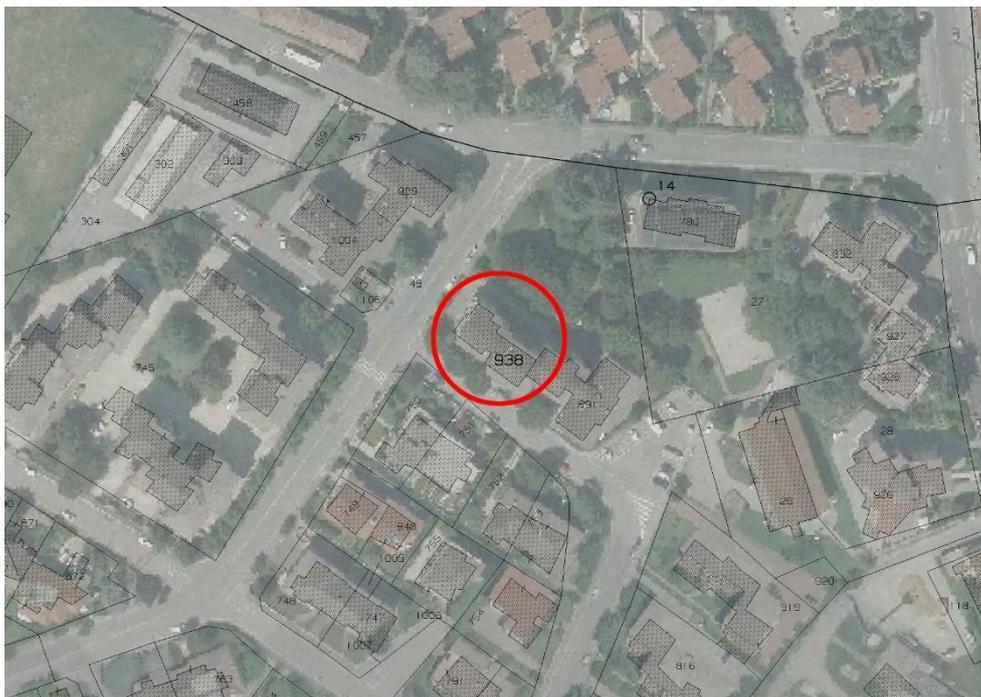
Vista generale da Sud-Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica rispetto al centro del capoluogo, in un'area a destinazione mista, prevalentemente residenziale, come anche le zone limitrofe.

I più importanti centri limitrofi sono il centro del capoluogo a circa 4 km verso Est, Montecchio Maggiore a circa 13 km verso Ovest, Thiene a circa 18 km verso Nord e Noventa Vicentina a circa 45 km verso Sud.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

balconi: in cemento armato con parapetto in cemento armato

nella media

copertura: in laterocemento, a doppia falda

nella media

fondazioni: in cemento armato

nella media

scale interne: a doppia rampa, in cemento armato

nella media

solai: in laterocemento

<i>strutture verticali:</i> pilastri in cemento armato e muratura in laterizio	nella media
<i>travi:</i> in cemento armato	nella media
Delle Componenti Edilizie:	
<i>cancello:</i> con apertura ad anta per l'accesso pedonale e scorrevole per quello carraio, entrambi metallici	nella media
<i>infissi esterni:</i> in legno con vetro camera ed apertura ad anta	nella media
<i>infissi interni:</i> in legno, con apertura ad anta, alcuni con specchiature in vetro	nella media
<i>manto di copertura:</i> in tegole di calcestruzzo	nella media
<i>pareti esterne:</i> muratura in laterizio intonacata	nella media
<i>pavimentazione esterna:</i> piastrelle in marmo nel portico, calcestruzzo nei marciapiedi, asfalto per l'accesso carraio, piastrelle ceramiche nelle terrazze	nella media
<i>pavimentazione interna:</i> calcestruzzo nei locali al piano terra, parquet in legno nelle camere, piastrelle ceramiche in tutti i restanti ambienti	nella media
<i>portone di ingresso:</i> in legno, con apertura ad anta	nella media
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle in pvc	nella media
<i>rivestimento esterno:</i> intonaco graffiato	nella media
<i>rivestimento interno:</i> piastrelle ceramiche in cucina e nei servizi igienici, intonaco tinteggiato nei restanti ambienti	nella media
<i>scaie comuni:</i> rivestimento in marmo	nella media
<i>pareti interne:</i> in laterizio intonacato e tinteggiato	nella media
Degli Impianti:	
<i>antenna collettiva:</i> normale	nella media
<i>ascensore:</i> presente	nella media
<i>citofono:</i> videocitofono	nella media
<i>elettrico:</i> conforme	nella media
<i>fognatura:</i> recapito in rete pubblica	nella media
<i>gas:</i> metano	nella media
<i>idrico:</i> presente	nella media
<i>telefonico:</i> presente ma non utilizzato	nella media
<i>termico:</i> caldaia autonoma a gas metano con radiatori metallici tubolari	nella media

CLASSE ENERGETICA:

E [133,90 KWh/m²/anno]

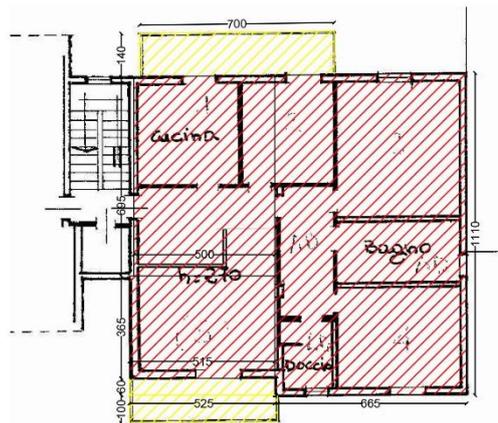
CONSISTENZA:

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

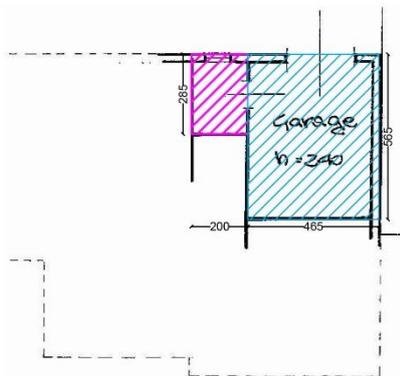
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

DESCRIZIONE	CONSISTENZA		INDICE		COMMERCIALE
Appartamento	127,37	x	100%	=	127,37
Balconi	18,14	x	33%	=	5,99
Cantina	5,70	x	50%	=	2,85
Autorimessa	26,27	x	66%	=	17,34
Totale	177,48				153,55

Pianta piano primo



Pianta piano terra



Elaborato grafico per il calcolo della consistenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Market Comparison Approach (MCA)*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato. Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili";

- indicati i rapporti mercantili;
 - indicata la differenza di prezzo data dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili";
 - calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per le terrazze e i balconi);
 - definito i "prezzi marginali";
- ottenendo come risultato finale un valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di mq. 153,55, pari a € 128.000,00 (diconsi Euro centoventottomila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 128.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 128.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti: - 25% per proprietà superficiaria):
€ 96.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è tenuto conto di quanto esposto e dei correnti metodi di valutazione: si sono, innanzitutto, considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili residenziali comparabili.

I parametri considerati sono i seguenti: ubicazione dei beni, situati in Comune di Vicenza; dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia scarsa, nonostante lo stato del bene, a causa della vendita della sola proprietà superficiaria del bene e delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

Considerato che i dati forniti da Astalegale non contengono un campione adeguato di immobili comparabili con quello oggetto di pignoramento, in quanto il bene risulta essere pignorato per la quota dell'intera proprietà superficiaria, si è ritenuto di valutare la probabile vendita del bene considerando il valore di vendita dell'intera proprietà. Sulla base dei dati forniti da Astalegale, dunque, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura potrebbe avvenire al "primo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Considerato però che la vendita dell'immobile riguarda la proprietà superficiaria del bene e che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura, si ritiene che i risultati ottenuti debbano essere utilizzati con estrema cautela.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Vicenza, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, Bassano Immoweb S.a.s., www.stimatrixcity.it; Astalegale.

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 con cantina ed autorimessa pertinenziali	153,55	0.00	€ 128.000,00	€ 96.000,00
				€ 128.000,00	€ 96.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **92.700,00**

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 insolte 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):

€ **13.905,00**

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

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

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art. 568 c.p.c.: € **2.383,57**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **76.411,43**

Marostica, 25/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. DUCCIO ANTONIO DINALE