

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **462/2022 e 33/2024**
(Procedure riunite)
G.E. dott. L. Prendini
Custode IVG Vicenza

Procedente
XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

LOTTO UNICO



VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558
No. IMQ-VI-1804003



Tecnico Incaricato: arch. Nicola Tracanzan

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1284
C.F. TRCNCL59L02I531Q – P. Iva 03951420243

con studio in Vicenza (VI) C.trà Carpagnon, 11, 36100 Vicenza
telefono: +39 0444 145.3287
email ordinaria: perizie@architettotracanzan.it
email certificata: nicola.tracanzan@archiworldpec.it



SCHEMA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 462/2022 e n° 33/2024 R.G.		Lotto 1 di 1
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota	1/1
<i>bene</i>	Appartamento		
<i>ubicazione</i>	VICENZA, via Damiano Chiesa 1/b, int.2		
<i>stato di conservazione</i>	sufficiente		
<i>dati catastali</i>	C.F.	Foglio 49; map. 210; sub.7; categoria A/3; classe 6; consistenza 4,5 vani; rendita 418,33 €; piano S1 e T	
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	nessuna		
<i>irregolarità/abusi</i>	si	sanabili	catastali
<i>valore di stima</i>	49.500,00 €		
<i>vendibilità</i>	Normale		
<i>motivo</i>			
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI		
<i>occupazione</i>	XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX		
<i>titolo di occupazione</i>	proprietà		
<i>APE</i>	si	classe	F

Allegati

1	Planimetrie
2	Fotografie
3	Visure catastali
4	Documentazione anagrafica
5	Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
6	Atti di compravendita - Locazione
7	Ispezioni Ipotecarie
8	A.P.E.
9	Tabelle di Stima
10	Attestazione di invio alle parti



Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza agli incarichi ricevuti dal dott. L. Prendini in data 12/01/2023 e in data 17/05/2024 per le Esecuzioni Immobiliari RG 462/2022 e 33/2024 al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 12/07/2024.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Definizioni e riferimenti normativi

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Le metodologie valutative ed i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida. In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558 di IMQ.

Svolgimento dell'attività peritale Esecuzione 462/2022

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali del 20/01/2023
- Deposito della check-list in data 17/03/2023



- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 13/02/2023
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 24/01/2023
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo all'esecutato XXXXXXXXXXXX
- Ricerca presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di VICENZA in data 21/03/2023 dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il 17/03/2023 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data 28/04/2023

Svolgimento dell'attività peritale per riunione alla Esecuzione 33/2024

- Istanza di proroga depositata in PCT in data 20/05/2024
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo all'esecutato XXXXXXXXXXXX
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 25/06/2024 e 12/06/2024
- Sopralluogo eseguito 11/07/2024 durante il quale è stato possibile verificare lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca: Non sono risultate modifiche rispetto allo stato di consistenza rilevato nel 2023
- Invio della relazione peritale alle parti in data 12/07/2024

Vengono allegati alla presente relazione tutti i documenti sopra citati in separato documento.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

Comune di VICENZA

CF; Foglio 49; map. 210; sub.7; categoria A/3; classe 6; consistenza 4,5 vani; rendita 418,33 €; piano S1 e T; intestata a XXXXXXXXXXXX nato a Vicenza il 30/07/1975 per 1/3 di piena proprietà e XXXXXXXXXXXX nata a Vicenza il 18/11/1953 per 2/3 di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.210 sub.10 (vano scale), map.210 sub.8; muro perimetrale su corte condominiale (sub.10) su tre lati.

Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C. Per quanto riguarda la storia catastale di ogni singola particella si rimanda alla Certificazione notarile allegata.

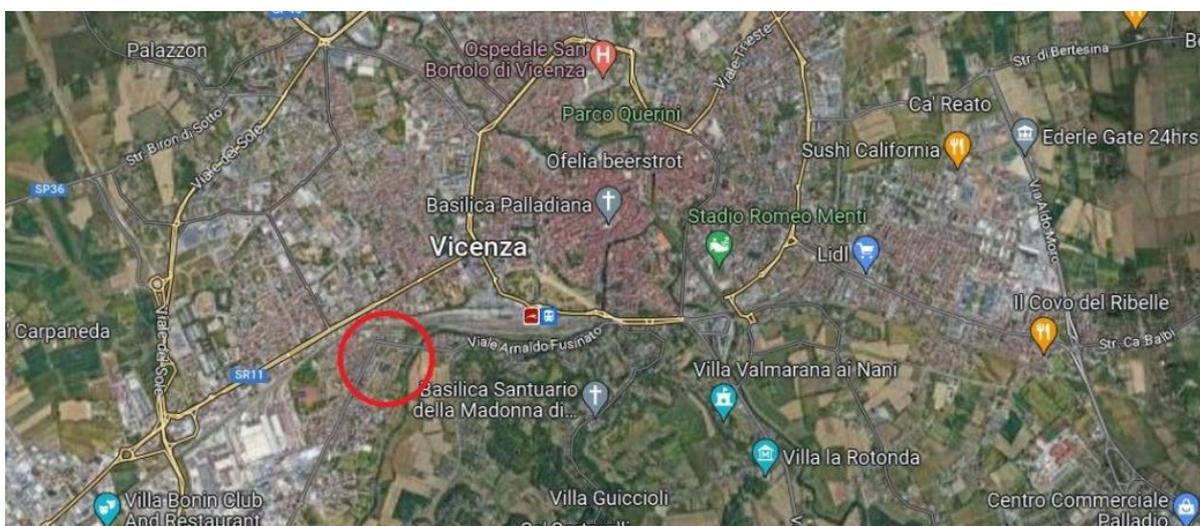
Alla data di acquisizione dell'immobile il sig. Petarlin risultava sposato in comunione dei beni ma, essendo l'immobile pervenuto per effetto di successione, si tratta di acquisizione di bene di natura personale. Oggi il sig. Petarlin risulta divorziato con sentenza del 2014.

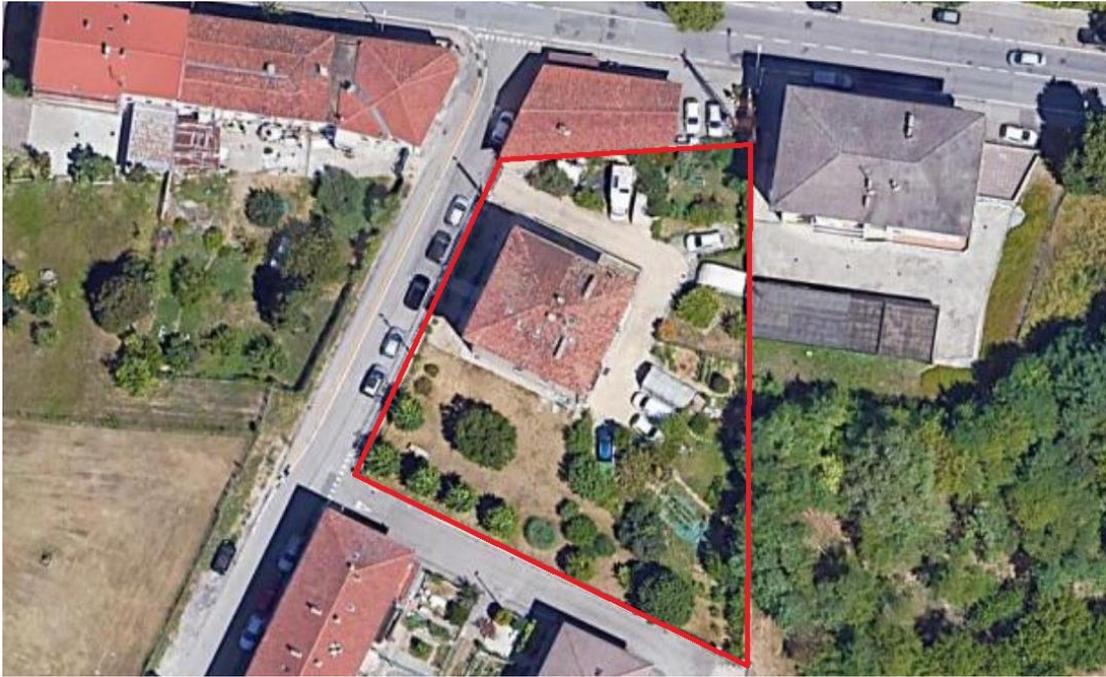
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è situato in via Damiano Chiesa 1/b, in zona urbana posta ad ovest del centro di Vicenza.

Il bene dista circa 2 Km dal centro storico cittadino e dalla stazione ferroviaria, e circa 3 Km dal casello autostradale di Vicenza Ovest.

Il contesto nel quale è ubicato il compendio in oggetto è una grande area residenziale risalente agli anni '50 composta principalmente da case a schiera e piccoli condomini con verde privato. La strada, in quanto via laterale, risulta poco trafficata. La zona è dotata di aree adibite a parcheggio.





I principali servizi alla residenza si trovano nelle vicinanze, e a circa 50 m vi è una fermata degli autobus urbani.

Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati © OpenStreetMap contributors distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 800 m (10 min. a piedi) dal centro

Cerca Resetta la ricerca

Risultati Carpaneda

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	4
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	34
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	5
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	4
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	7
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	14
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	2





DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di appartamento posto al piano terra rialzato, con cantina al piano interrato, in piccolo contesto condominiale sviluppato su tre piani fuori terra più interrato, con ampia corte comune adibita a giardino.

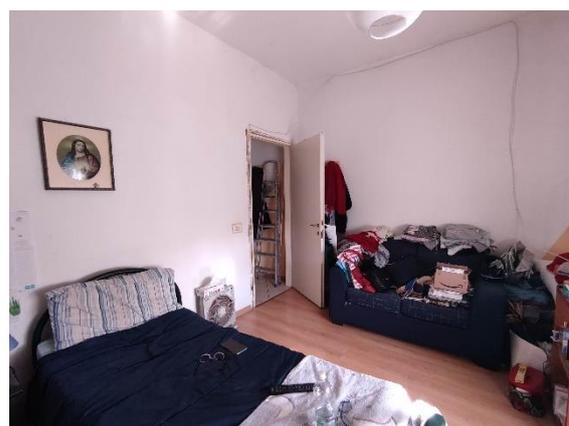
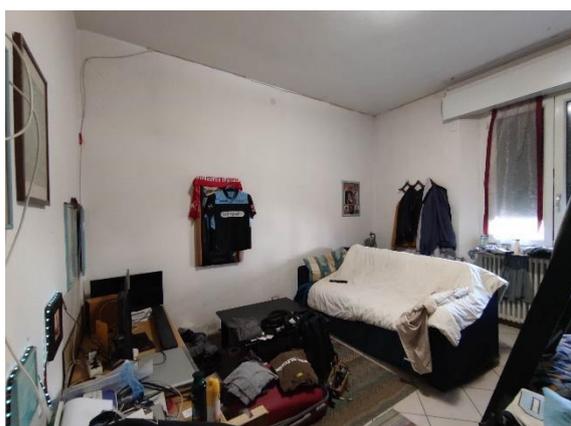


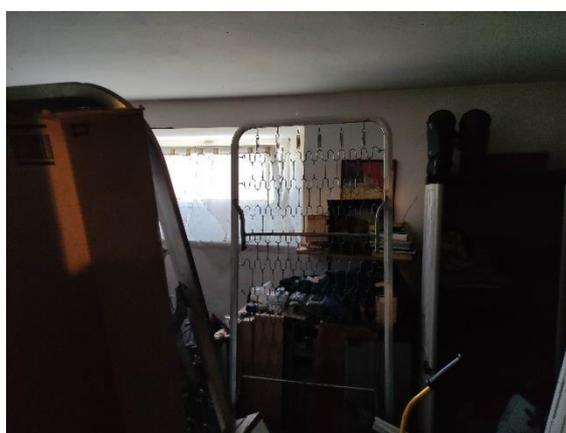
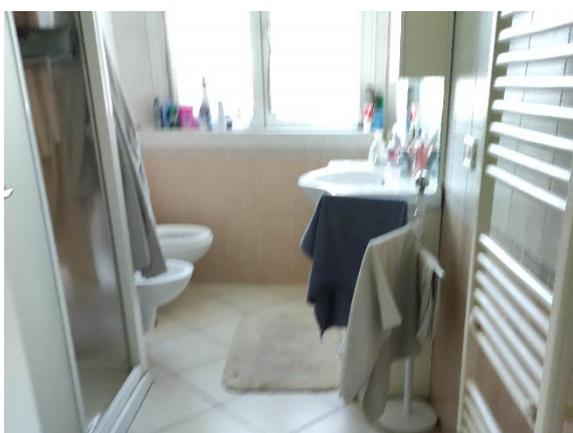


L'accesso sia pedonale che carrabile avviene da via D. Chiesa. Attraverso il vano scale comune si raggiunge l'accesso all'appartamento oggetto di stima posto al piano terra rialzato.

Un lungo corridoio d'entrata distribuisce a tutte le stanze dell'appartamento composte da un ampio soggiorno, una cucina, un bagno finestrato, una camera doppia e un piccolo ripostiglio.

Il vano scala comune conduce anche al piano seminterrato dove è posta una cantina di proprietà.





Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture ed impianti economico ed uno stato di manutenzione sufficiente. Una presa visione della cantina è risultata possibile solo dall'ingresso, in quanto l'accesso non è risultato eseguibile per la mole di oggetti presenti. Si rileva inoltre che la porta della camera è priva di telaio, vi sono tracce di muffa in una parete della camera e parte dell'impianto elettrico risulta realizzato esternamente alla muratura.



Caratteristiche descrittive

tipologia	descrizione	qualità	stato di conservazione
Fondazioni	senza lesioni visibili		
Strutture verticali	Muratura portante	Economica	Sufficiente
Impalcati	Laterocemento	Economica	Sufficiente
Copertura	A falde, in laterocemento	Economica	Sufficiente
Manto di copertura	Coppi in cotto	Economica	Sufficiente
Finiture esterne	mattoni faccia a vista e rivestimento in pietra	Economica	Sufficiente
Finiture interne	intonaco e piastrelle ceramiche in bagno e in cucina	Economica	Sufficiente
Pavimenti zona giorno	piastrelle ceramiche	Economica	Buono
Pavimenti zona notte	piastrelle ceramiche e parquet	Economica	Buono
Pavimenti bagni	piastrelle ceramiche	Economica	Buono
Serramenti esterni	Pvc con vetrocamera e tapparelle in pvc a protezione	Economica	Sufficiente
Serramenti interni	Legno laccato bianco	Economica	Sufficiente
Portoncino d'ingresso	Legno	Economica	Sufficiente
Impianto elettrico	In parte parte sottotraccia e in parte fuoritraccia	Economica	Sufficiente
Impianto termico	Caldaia a gas con radiatori. Split in corridoio	Economica	Sufficiente
Impianto idro-sanitario	Sottotraccia	Economica	Sufficiente

Si ritiene che gli impianti esistenti, pur non presentando segni evidenti di degrado, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Schema piano terra e interrato



CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe F con un consumo complessivo stimato di 190,72 Kwh/mq anno.

CONDOMINIO

In data 04/04/2023 ho contattato "Urbani Amministrazioni", il cui nominativo è tuttora apposto all'ingresso del condominio in oggetto, che mi informava di non amministrare più il condominio in Via D. Chiesa, e che la nuova amministrazione è ora a carico di uno dei condomini. Sentito telefonicamente quest' ultimo, lo stesso mi comunicava di gestire unicamente la spesa relativa alle bollette della luce scale (circa 60 € annui per appartamento) ma che, di fatto non vi è più, all'oggi, una gestione amministrata del condominio. Il signor XXXXXXXXXXX, in data 12/07/2024, conferma che non vi è più un'amministrazione condominiale e che le spese ordinarie e straordinarie vengono gestite tra condomini.

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario eseguito. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato. Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
residenziale	73,60	1,00	73,60
cantina	16,50	0,50	8,25
		totale	82

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Secondo quanto attestato dalle Certificazioni Notarili redatta dal notaio Tommaso De Negri in data 16/12/2022 e dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 08/02/2024 e dalle visure ipotecarie integrativa da me compiuta presso l'Ag. delle Entrate in data 13/02/2023, 25/06/2024 e 12/06/2024 (che si allegano), a carico dell'immobile oggetto della presente relazione risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- *Altre limitazioni d'uso:*



Servitù acustica derivante dal progetto per il potenziamento della rete infrastrutturale ferroviaria dell'alta velocità a cura di IRICAV Due. **NON TRASCRITTA**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Titoli dei Procedenti:*

Sentenza pronunciata dal Tribunale di Vicenza pubblicata il 02/10/2019 n.1988/19 con repertorio 3948/19 del 02/10/2019, munita di formula esecutiva in data 10/10/2019; notifica avvenuta congiuntamente ad un primo atto di precetto, in data 22/10/2019- 01/11/2019. **NON RISULTA TRASCRIZIONE. Titolo relativo all'E.462/22 a carico di XXXXXXXXXXXX.**

Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario a firma del Notaio L. Munzio in data 08/11/2007 rep.6368, trascritto a Vicenza in data 13/11/2007 ai n. RG 29701 RP 7811. Importo ipoteca 112.500,00 € Importo Capitale 75.000,00 € Durata 20 anni. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. **Titolo relativo all'E.33/24 a carico di XXXXXXXXXXXX.**

- *Verbale pignoramento immobili:*

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vicenza in data 28/10/2022 rep.5765, trascritto a Vicenza in data 08/11/2022 ai nn. RG25191 RP17624. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.

Gravante su 1/3 del bene oggetto di stima

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vicenza in data 04/01/2024 rep.6769, trascritto a Vicenza in data 18/01/2024 ai nn. RG 1261 RP 922. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.

Gravante su 2/3 del bene oggetto di stima

- *Titoli degli Intervenuti:*

Ipoteca volontaria derivante da Mutuo fondiario a firma del Notaio L. Munzio in data 08/11/2007 rep.6368, trascritto a Vicenza in data 13/11/2007 ai n. RG 29701 RP 7811. Importo ipoteca 112.500,00 € Importo Capitale 75.000,00 € Durata 20 anni. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX. **Titolo a fondamento dell'intervento nella procedura 462/22 a carico di XXXXXXXXXXXX,**

- *Titoli dei Creditori:*

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di pace di Vicenza in data 16/06/2011 rep.4291, trascritto a Vicenza in data 15/07/2011 ai n. RG 14194 RP 3093. Importo ipoteca 7.000,00 € Importo Capitale 3.661,67 € A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX.



Gravante su 1/3 del bene oggetto di stima. Nella nota di iscrizione il bene risulta indicato erroneamente al solo foglio 7 anziché sezione G foglio 7, ora foglio 49.

- *Altre Iscrizioni: Nessuna*

- *Altri pignoramenti:*

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobile emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12/07/2017 rep.6364, trascritto a Vicenza in data 29/09/2017 ai nn. RG 19159 RP 13186. A favore di **UNICREDIT SPA** e contro **XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX**.

Non è stata ancora cancellata la trascrizione del primo pignoramento nonostante sia stato comunicato dal legale della relativa procedura l'estinzione della stessa. Non è stata inviata dal legale alcuna documentazione comprovante.

- *Altre trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dai proprietari.

Gli attuali proprietari sono:

XXXXXXXXXX nato a Vicenza il 30/07/1975 per 1/3 di piena proprietà e **XXXXXXXXXX** nata a Vicenza il 18/11/1953 per 2/3 di piena proprietà.

Derivante da:

XXXXXXXXXX nato a Vicenza il 30/07/1975 per 1/3 di piena proprietà;

XXXXXXXXXX nata a Vicenza il 18/11/1953 per 1/3 di piena proprietà.

Proprietari dal 11/10/2009 ad oggi in forza di Dichiarazione per successione in morte di **XXXXXXXXXX** registrata a Vicenza in data 08/10/2010 n.933, vol. 9990/10, trascritta a Vicenza in data 14/01/2011 ai nn. RG 877 RP 564. Nella nota di trascrizione il bene risulta indicato erroneamente al solo foglio 7 anziché sezione G foglio 7, ora foglio 49.

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere:

XXXXXXXXXX nato a Vicenza il 30/07/1975 per 1/3 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con **XXXXXXXXXX** e per 1/3 di piena proprietà;

XXXXXXXXXX nata a Vicenza il 18/11/1953 per 1/3 di piena proprietà in regime di comunione dei beni con **XXXXXXXXXX**.

Proprietari dal 08/11/2007 al 11/10/2009, il primo, e ad oggi, la seconda, in forza di atto di cessione di quote a firma del Notaio L. Munzio in data 08/11/2007 rep. 6367 trascritto a Vicenza in data 13/11/2007 ai nn. RG 29700 RP 17391 (**XXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXX** cedevano le loro rispettive quote di 2/3 sul bene ai coniugi



XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, che le hanno acquistate in regime di comunione legale).

XXXXXXXXXX nato a Vicenza il 30/07/1975 per 1/3 di piena proprietà;
XXXXXXXXXX nato a Vicenza il 27/05/1972 per 1/3 di piena proprietà;
XXXXXXXXXX nata a Vicenza il 16/04/1963 per 1/3 di piena proprietà;
Proprietari dal 29/07/2007 al 11/10/2009, il primo, e al 08/11/2007, gli altri, in forza di Dichiarazione per successione in morte di XXXXXXXXXXXX registrata a Vicenza in data 18/10/2007 n.80, vol.81, trascritta a Vicenza in data 18/03/2008 ai nn. RG 6472 RP 4126 con accettazione espressa di eredità per atto in data 08.11.2007, n. 6367 rep. del Notaio L. Munzio in trascritta a Vicenza in data 13/11/2007 ai nn. RG 296699 RP 17390

XXXXXXXXXX nata a Enego il 17/09/1926 per l'intera piena proprietà. Proprietaria dal 30/09/1997 al 29/07/2009 in forza di atto compravendita a firma del Notaio C.Avitabile in data 30/09/1997 rep. 195810, trascritto a Vicenza in data 29/10/1997 ai nn. RG 17082 RP 12002

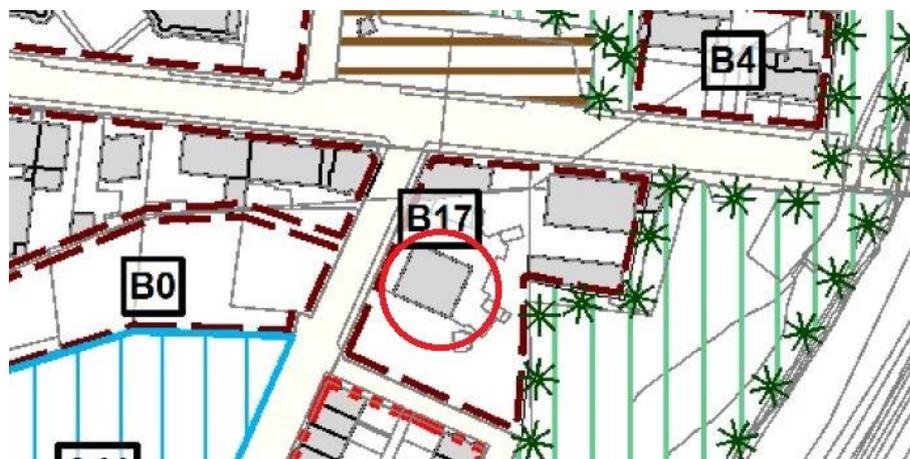
Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona B17 zona residenziale e mista esistente e di completamento" dal vigente strumento urbanistico del Comune di VICENZA (Piano degli Interventi approvato in data 23/03/2013) ed è normata dall'art. 37 delle N.T.O.

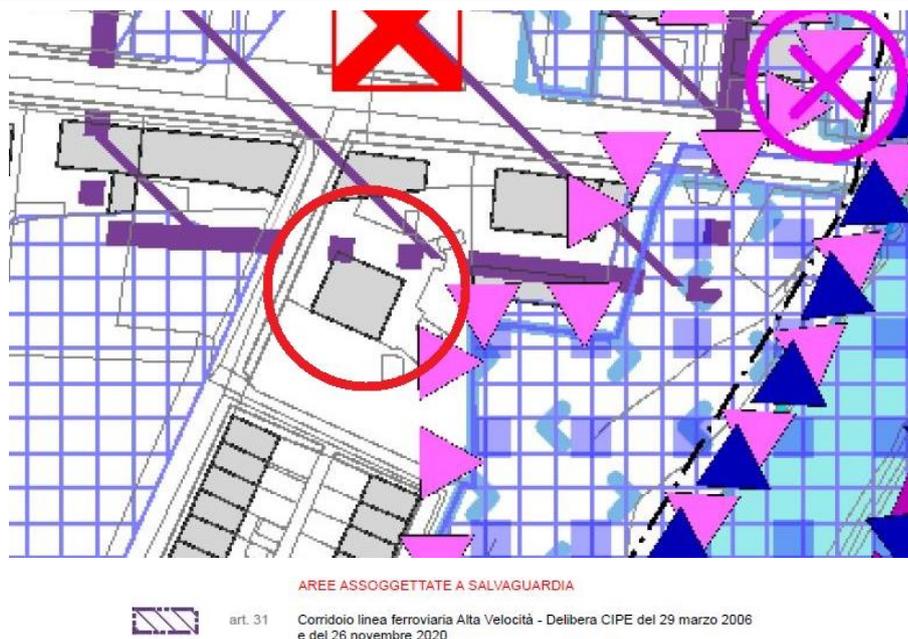
Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 1 \text{ mq/mq}$ ed un'altezza massima dei fabbricati di 12 ml.

L'abitazione è inoltre ricompresa nella fascia di rispetto fluviale secondo il Decreto legislativo 42/2004 e parte della corte (bene comune non censibile) è interessata da corridoio della linea ferroviaria alta velocità, normata dall'art. 31 delle NTO.

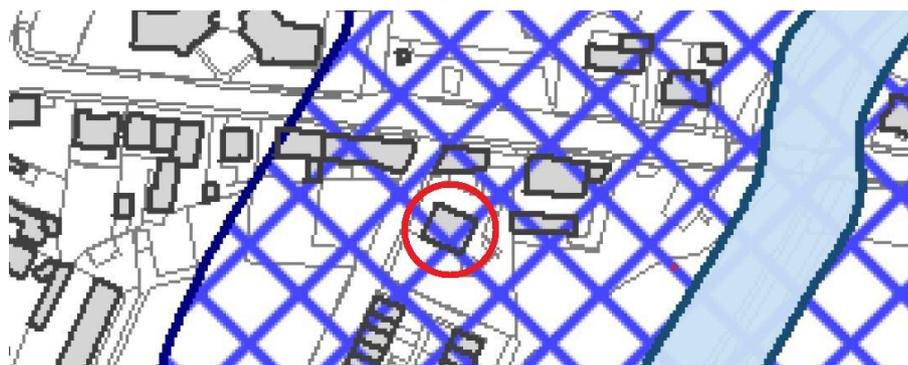


Estratto tavola zonizzazione dal P.I.





Estratto tavola vincoli e tutele dal P.I.



Estratto tavola fascia rispetto fluviale Decreto legislativo 42/2004

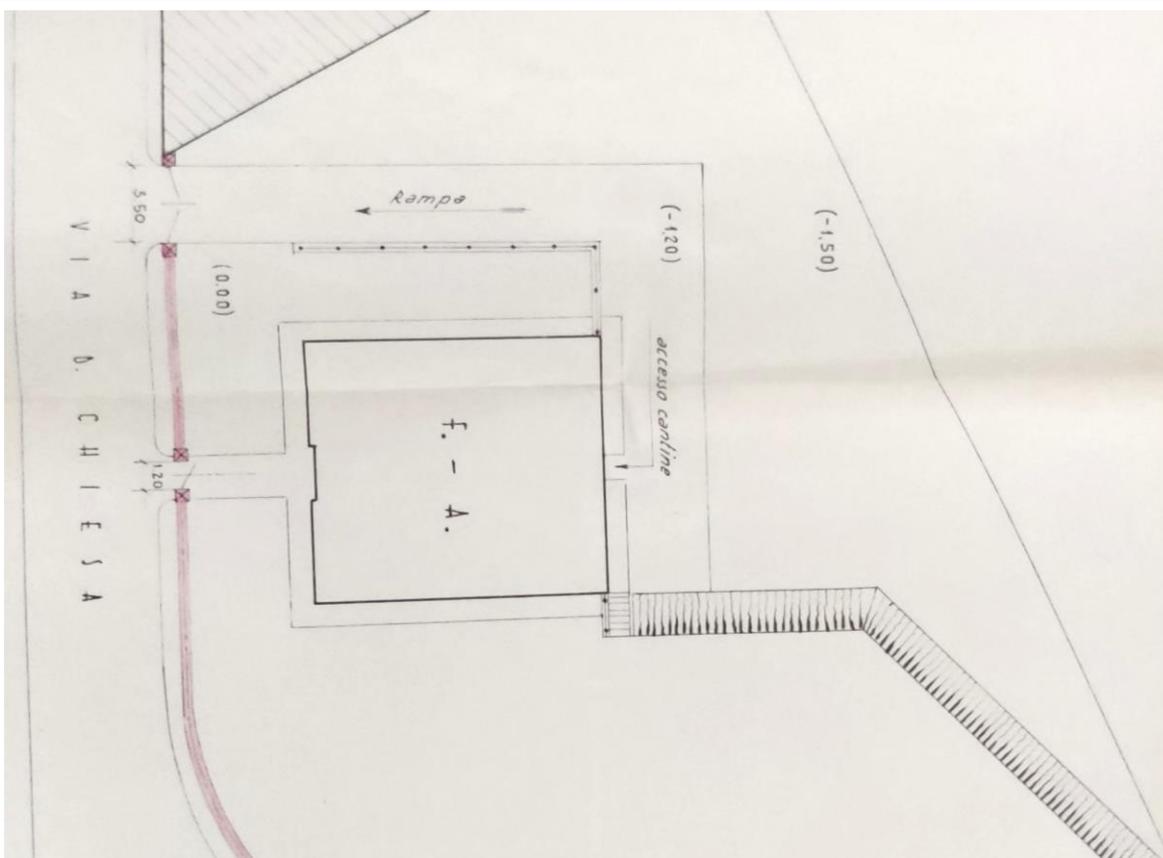
TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

A seguito della ricerca presso i registri cartacei del Comune di VICENZA in data 07/03/2023, l'Ufficio Edilizia Privata **non ha reperito autorizzazioni edilizie** riferite al fabbricato oggetto di stima, come da mail del 14/03/2023; è stata fornita però la seguente pratica:

- Autorizzazione edilizia n. PG 26348 del 28/11/1956 per la costruzione di una recinzione intestata a XXXXXXXXXXXX, presentata il data 07/11/1956.

L'autorizzazione rilasciata riguarda solo la recinzione esterna ma è chiaramente indicata anche la sagoma del fabbricato. Da ciò si può presumere che il fabbricato sia stato costruito antecedentemente al 1958, data di approvazione del primo PRG del Comune di Vicenza





GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Non è possibile verificare la conformità edilizia dell'immobile in quanto non sono stati reperiti i titoli abilitativi relativi all'edificio.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

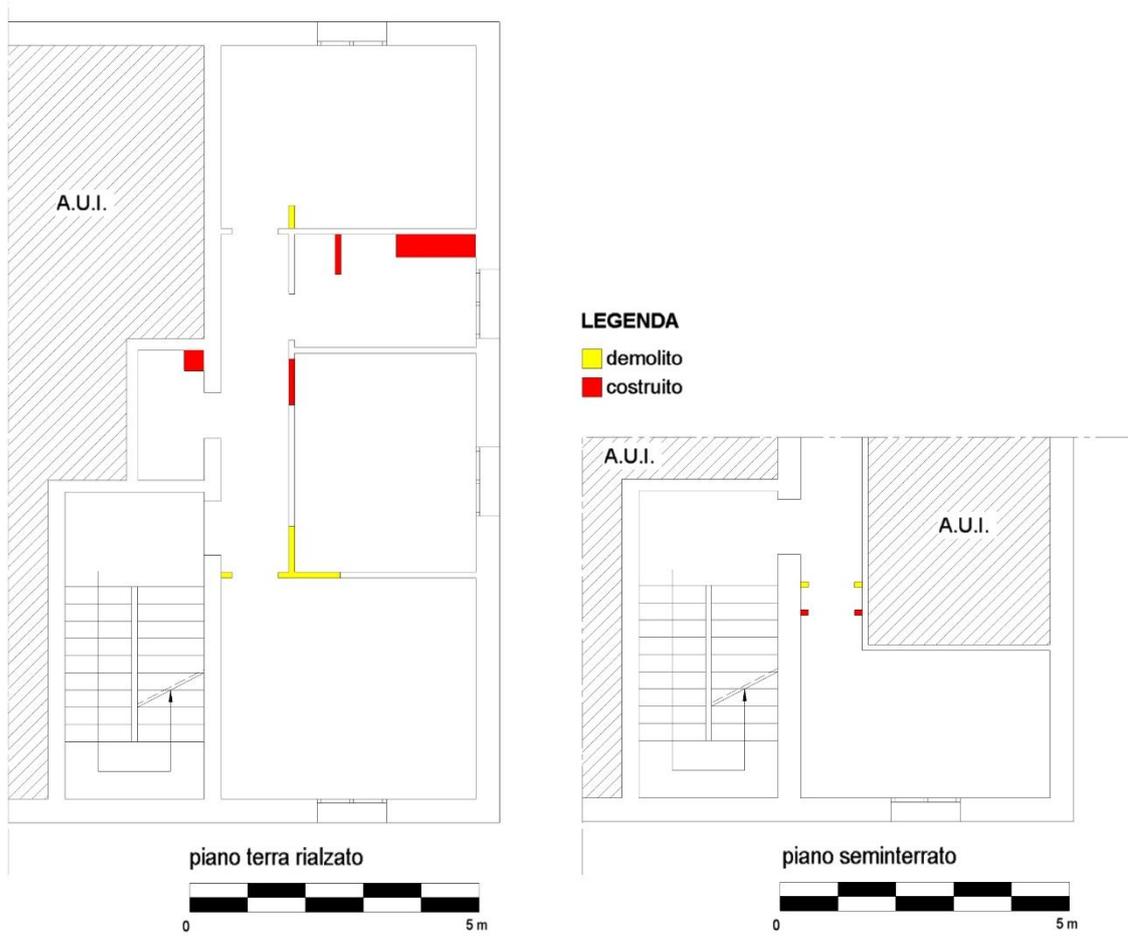
Si attesta che lo stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo è difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 24/01/2023 e presentate in data 13/04/1996, che si allegano, per modifiche interne.

Tale difformità rende l'immobile catastalmente non conforme.

Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA con nuove planimetrie dell'immobile. Costo previsto della pratica 1.500,00 €

Evidenziazione grafica delle difformità catastali riscontrate





DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale a sud della ferrovia nel Comune di Vicenza si discosta da quanto rilevabile nel resto della città, mostrando una sostanziale stabilità dei prezzi unitari che rimangono sui livelli del 2023.



A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.448 al metro quadro, con un aumento del 1,19% rispetto a Maggio 2023 (1.431 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Monte Berico, Gogna, Ferrovieri, Sant'Agostino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2022, con un valore di € 1.523 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.346 al metro quadro.

La zona in cui è collocato l'immobile non è di pregio. In questi mesi si registra inoltre una incertezza del mercato dovuta all'avvio del progetto TAV che coinvolge questa parte di città.

CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare i seguenti contratti di immobili siti a Vicenza: RP 8854/22, RP 22224/21 RP 8067/22.



Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI

caratteristica	comparabili			subject
	A	B	C	
Prezzo	52.000	43.000	53.000	0
Data contratto	05/22	12/21	05/22	04/23
Sup. commerciale	62	68	72	82
Bagni	1	1	1	1
Garage	SI	NO	SI	NO
Livello di piano	1	2	2	T
Consumi energ.	184,83	203,25	204,97	190,72
Posizione	scarsa	buona	scarsa	buona
Accessibilità	buona	buona	buona	buona
Elementi tipologici	0	0	0	Giardino cond.
Anno costruzione	1974	ante '67	1971	ante '67
Qualità costruttiva	0	0	0	0
Stato di conservazione	62	68	72	82
	scarso	sufficiente	scarso	sufficiente

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).



TABELLA DI VALUTAZIONE

caratteristica	comparabili		
	A	B	C
Prezzo	52.000	43.000	53.000
Data contratto	1.105	5.805	1.239
Sup. commerciale	12.647	8.853	6.324
Garage	-20.000	0	-20.000
Livello di piano	-2.600	0	0
Posizione	5.200	0	5.300
Elementi tipologici	2.600	2.150	2.650
Stato di conservazione	9.300	0	10.800
Prezzi corretti	60.252	59.808	59.312
VALORE DI MERCATO			59.791

valore unitario €/mq **729**

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili pari a **729,00 €/mq**.

La divergenza dei prezzi omogeneizzati è pari al 1,58% mostrando quindi una buona attendibilità del campione prescelto.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie riscontrate.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Appartamento	82	729	59.791

Correzioni di stima

Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)	0
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale	1.500

Valore di mercato al netto delle correzioni di stima	58.291
---	---------------

Va anche considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo



svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a 8.500,00 €

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto costituisce una singola unità abitativa.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

L'immobile risulta normalmente vendibile viste le sue caratteristiche.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Pubblicazione sul sito delle aste giudiziarie.

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 12/07/2024 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

49.500,00 €

(quarantanovemilacinquecento/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista,



senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

In fede
Vicenza, li 12/07/2024

L'Esperto Stimatore
arch. Tracanzan Nicola



Ordine degli Architetti
P. Ingegneri, Pianificatori, Urbanisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**NICOLA
TRACANZAN**
n° 532

