



TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 482-2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Prendini Luca**

Creditore procedente:

Debitore:

Custode: **I.V.G.** Vicenza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 2

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



Appartamento sito al piano primo, sito in Comune di Vicenza Fg. 4 particella 298 sub. 25.

IL TECNICO: geom. Antonella Di Nuovo Via A. Ferrarin,2 CREAZZO (VI)
CF. DNVNNL67E46L840D – PI 02206020246
Tel. 0444.349384 cell. 347.4089137
e.mail: studiotecnico@dinuovo.com - pec: antonella.dinuovo@geopec.it



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 482/2022 R.G.

Giudice dott. PRENDINI LUCA

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 06/06/2024

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

Diritto pignorato (cfr pag. 5): piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 10): appartamento al piano primo.

Ubicazione (cfr pag. 10): Vicenza, Via Contrà Do Rode n. 7 int. 2

Dati Catastali attuali (cfr pag. 17):

CF Comune di VICENZA Foglio 4

- particella n. **298 sub 25**, Cat. A/3, Cl. 6, vani 3, s.c. 54 mq, R.C. € 278,89 Contrà Do Rode, piano 1;

Metri quadri (cfr pag. 16): **commerciale** è pari a **54,93 mq**

Stato (cfr pag. 12): discreto

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 24-26): parziali difformità.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 32): € 108.265,15

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2023 (euro 125.000,00), comp. B 2023 (euro 175.000,00), comp. C 2023 (euro 200.000,00), comp. D 2023 (euro 97.000,00), comp. E 2023 (euro 128.000,00), comp. F 2023 (euro 410.000,00).

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 32): € 86.200,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 27): € 3.850.000,00 totale ipoteca pari a € 5.775.000,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 34): buona.

Possibili interessati: privati, famiglie della zona.

Iniziative di vendita (cfr pag. 34): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite

Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it,

www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 26): occupato da terzi con titolo.

Titolo di occupazione (cfr pag. 26): contratto di locazione.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 24 e 26): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 800,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità alla Concessione Edilizia; le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 5.000,00; le difformità di altezza sono ricomprese nell'abbattimento del 15%.



INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag. 4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag. 6
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 12
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 17
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 20
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 23
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag. 26
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag. 26
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 27
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 28
Cap. 11	Lotti	pag. 34
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag. 34

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche – elaborato planimetrico
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione tav. progetto con stato rilevato
8. Atto compravendita
9. CDU
10. Ispezioni ipotecarie
11. MCA
12. Documentazione fotografica
13. Invio raccomandata perizia esecutato
14. Titoli edilizi



In data **05/02/2023** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione entro 30 giorni prima dell'udienza, fissata dal G.E. per il 30/01/2024.

In data **13/04/2023** veniva depositata tramite PTC la Check List, a seguito di verifica assieme con il Custode Giudiziario Avv. della completezza della documentazione.

In data 09/02/2023 veniva inviata all'esecutato la comunicazione di inizio delle operazioni stabilite per il 20/03/2023 che su richiesta dell'esecuto veniva spostato al 04/04/2023.

Il primo sopralluogo aveva luogo in data **04/04/2023** alla presenza della dott. amministratore unico della società esecutata procedendo alla ricognizione degli immobili pignorati;

I sopralluoghi successivi sono stati concordati in base alle disponibilità della proprietà e degli inquilini occupanti le varie unità e di seguito sono elencati:

- in data **14/04/2023** è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili di Contra' Cantarane (posti auto coperti) e Galleria del Pozzo Rosso (1 ufficio e 2 appartamenti);
- in data **19/05/2023** è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili di Contra' SS Apostoli (1 appartamento, 1 autorimessa e 1 posto auto) e di Corso Palladio (2 magazzini);
- nelle date del **26/05/2023 – 29/05/2023** e **14/06/2023** - sono stati eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili ubicati in Contra' Do Rode (n.13 appartamenti);

In data **21/06/2023** veniva effettuato un accesso presso gli uffici catastali per la verifica della consistenza della planimetria catastale inerente gli immobili siti in Corso Palladio (magazzino sub 34);

In data **23-05-2023** inviava richiesta di accesso atti che veniva protocollata al N. 98926 del 08-06-2023;

In data **12-07-2023** tramite mail, veniva comunicata la disponibilità della documentazione richiesta;

In data **13-07-2023** veniva eseguito il primo accesso per verifica e catalogazione della documentazione (trattasi di una ventina di faldoni più cartelle singole);

In data **20-07-2023** veniva eseguito un secondo accesso per l'inizio delle operazioni di fotocopiatura degli atti di una parte di edifici pignorati;

In data **03-08-2023** veniva eseguito terzo accesso per la fotocopiatura di altri fabbricati oggetto di esecuzione; in tale occasione chiedeva al referente incaricato le scansioni di alcuni elaborati di progetto poiché i documenti sono costituiti da tavole grafiche di ampia dimensione (formato A1-A0); è stato riferito alla scrivente che per tale operazione è necessaria l'autorizzazione del Direttore;

In data **08/08/2023** è stata inviata, tramite PEC, richiesta autorizzazione per scansioni, al direttore del comune di Vicenza di cui si allega copia;

In data **10/10/2023** è pervenuta autorizzazione a scansionare gli elaborati grafici, di cui si allega copia;

In data **09/08/2023** è stata inviata richiesta accesso atti alla Soprintendenza di VR per richiesta



formale di accesso ai documenti;

In data **31/08/2023** veniva inviata, tramite PEC, riscontro alla richiesta e concesso l'accesso al fascicolo da parte del Sovrintendente;

In data **13/10/2023** veniva eseguito l'accesso presso la Soprintendenza per la verifica del fascicolo e la copiatura della documentazione necessaria;

In data **16/10/2023** è stata inviata, tramite PEC, richiesta appuntamento per la verifica per definire l'eventuale richiesta parere igienico sanitario degli immobili siti in Contrà Do Rode; mai riscontrata;

In data **27/09/2023** è stato eseguito primo appuntamento con l'UTC di Vicenza per la verifica delle difformità riscontrate negli appartamenti di Contrà Do Rode; in tale occasione con il tecnico del comune si è discusso sull'opportunità di ottenere un parere igienico-sanitario in merito alle difformità riscontrate;

In data **07-12-2023** veniva eseguito ulteriore accesso presso l'UTC per la fotocopiatura degli atti inerenti altri fabbricati oggetto di esecuzione;

In data **28-12-2023** veniva eseguito ulteriore accesso presso l'UTC per la fotocopiatura degli atti inerenti altri fabbricati oggetto di esecuzione;

In data **31/01/2024** è stato eseguito il secondo appuntamento con l'UTC di Vicenza per la verifica delle difformità riscontrate nell'ufficio di Galleria del Pozzo Rosso, Palazzo Thiene; in tale occasione con il tecnico del comune si è discusso sull'opportunità di verificare le difformità riscontrate anche con la Soprintendenza di VR;

In data **08/02/2024** veniva eseguito ulteriore sopralluogo presso l'immobile di Palazzo Squarzi per un dettagliato rilievo fotografico;

In data **22/02/2024** veniva eseguito il primo appuntamento con il tecnico indicato, presso la Soprintendenza per la verifica delle difformità riscontrate nell'ufficio e negli appartamenti siti in Palazzo Thiene Galleria del Pozzo Rosso; in tale occasione il tecnico preposto riferiva che per la valutazione di tali difformità, la Soprintendenza, si riferisce solamente sulla comparazione con i progetti approvati dalla stessa, suggerendo quindi all'esperto di fare richiesta accesso atti di tali immobili;

In data **08/03/2024** veniva eseguito l'accesso presso la Soprintendenza per la verifica del fascicolo e la copiatura della documentazione necessaria degli immobili siti in Palazzo Thiene;

In data **25/03/2024** è stato eseguito appuntamento presso gli uffici di Servizio Igiene Aulss8 di Vicenza per la verifica delle difformità riscontrate negli appartamenti di Contra' Do Rode e l'eventuale necessità di richiedere un parere igienico -sanitario preventivo;

In data **02/04/2024**, avendo verificato la presenza di ulteriori pratiche autorizzative, veniva eseguito ulteriore accesso presso l'UTC per la fotocopiatura degli atti inerenti agli immobili siti in Palazzo Squarzi;

Nelle date del **10/04/2024**, **30/04/2024** e **01/05/2024** sopralluogo presso gli immobili di Contrà Do Rode con il tecnico, incaricato dalla proprietà, per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica e per un'ulteriore verifica metrica e fotografica;

In data **16/04/2024** sopralluogo presso l'immobile di Palazzo Squarzi con il tecnico, incaricato dalla proprietà, per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica; nell'occasione l'esperto ha effettuato alcune misurazioni di verifica del deposito sito al piano terra;

A seguito l'esperto, considerato il numero degli immobili pignorato su diversi fabbricati, ha presentato richiesta di proroga del termine per il deposito perizia, concessa dal Giudice.



In assolvimento all'incarico sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- le richieste di CDU e dell'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vicenza sono state inoltrate in data **03/05/2023**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastale e delle visure storiche il **11/03/2023-03/05/2023** tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- l'acquisizione delle planimetrie il **11/03/2023**, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.
- Verifica dei Mod. 58 presso gli uffici del catasto in data **21/06/2023**.
- la ricerca delle copie degli atti notarile di provenienza è stata eseguita presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Vicenza in data **26/03/2023, 27/03/2023, 28/03/2023, 16/02/2024** tramite il servizio Sister e in data **02/04/2024** in presenza presso la Conservatoria;
- **il 26/03/2023 e successivamente il 09/04/2024 e 23/04/2024** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore e sull'immobile, tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;
- la ricerca catastale dei subalterni confinanti con l'unità immobiliare pignorata è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- l'acquisizione della visura camerale della società eseguita il **11/03/2023**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.

CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà** in capo alla società

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Catasto Fabbricati

Comune di Vicenza

- Foglio 4 mapp. 298 sub 24 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 25 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 26 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 27 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 28 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 29 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;



- Foglio 4 mapp. 298 sub 30 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 31 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 34 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 35 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 32 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7, piano 3-4
- Foglio 4 mapp. 298 sub 33 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7, piano 3-4;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 36 – A/3 (graffato Foglio 4, mapp. 298 sub 19, - Foglio 4, mapp. 298 sub 20- Foglio 4, mapp. 298 sub 21) Contrà Do Rode n. 7;
- Foglio 4 mapp. 298 sub 20 – natura ente comune;
- Foglio 7 mapp. 39 sub 24 – C/6 Contrà Santi Apostoli n. 22;
- Foglio 7 mapp. 39 sub 30 – C/6 Contrà Santi Apostoli n. 22;
- Foglio 7 mapp. 39 sub 51 – A/1 Contrà Santi Apostoli n. 22 piano S1-1;
- Foglio 4 mapp. 198 sub 20 – C/2 Galleria del Pozzo Rosso n. 13;
- Foglio 4 mapp. 198 sub 28 – C/2 Galleria del Pozzo Rosso n. 13;
- Foglio 4 mapp. 198 sub 29 – A/2 Galleria del Pozzo Rosso n. 13 piano 4-5;
- Foglio 4 mapp. 198 sub 32 – A/2 Galleria del Pozzo Rosso n. 13;
- Foglio 4 mapp. 198 sub 33 – A/2 Galleria del Pozzo Rosso n. 13;
- Foglio 4 mapp. 198 sub 40 – A/10 Galleria del Pozzo Rosso n. 13;
- Foglio 4 mapp. 289 sub 34 – C/2, Corso Andrea Palladio n. 76;
- Foglio 4 mapp. 289 sub 35 – C/2 (graffato Foglio 4 mapp. 763), Corso Andrea Palladio n. 76;
- Foglio 3 mapp. 743 sub 83 – C/6 Contra' Cantarane;
- Foglio 3 mapp. 743 sub 84 – C/6 Contra' Cantarane;
- Foglio 3 mapp. 743 sub 85 – C/6 Contra' Cantarane;
- Foglio 3 mapp. 743 sub 86 – C/6 Contra' Cantarane;
- Foglio 3 mapp. 743 sub 87 – C/6 Contra' Cantarane;

il sottoscritto esperto ritiene che:

- i beni pignorati, per una maggiore possibilità di vendita, debbano essere suddivisi in

VENTIQUATTRO LOTTI:

LOTTO 1

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 24: abitazione A/3 piano 1



LOTTO 2

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 25: abitazione A/3 piano 1

LOTTO 3

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 26: abitazione A/3 piano 1

LOTTO 4

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 27: abitazione A/3 piano 1

LOTTO 5

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 28: abitazione A/3 piano 2

LOTTO 6

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 29: abitazione A/3 piano 2

LOTTO 7

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 30: abitazione A/3 piano 2

LOTTO 8

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 31: abitazione A/3 piano 2

LOTTO 9

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 32: abitazione A/3 piano 3-4

LOTTO 10

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 33: abitazione A/3 piano 3-4



LOTTO 11

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 34: abitazione A/3 piano 3

LOTTO 12

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 35: abitazione A/3 piano 3

LOTTO 13

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Do Rode n. 7

Foglio 4, particella 298

sub 36: abitazione A/3 piano 4

Sono comprese le parti comuni e le pertinenze.

LOTTO 14

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Santi Apostoli n. 22

Foglio 7, particella 39

- sub 24: posto auto scoperto C/6 piano T.
- sub 30: autorimessa C/6 piano T.
- sub 51: abitazione A/3 piano S1-1

LOTTO 15

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Galleria del Pozzo Rosso n. 13

Foglio 4, particella 198

sub 40: ufficio A/10 piano 3 con ripostiglio sub 28: C/2 piano 3

LOTTO 16

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Galleria del Pozzo Rosso n. 13

Foglio 4, particella 198

sub 29: appartamento A/2 piano 4-5 con sub 20: cantina C/2 piano S1

LOTTO 17

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Galleria del Pozzo Rosso n. 13

Foglio 4, particella 198

sub 32: appartamento A/2 piano 4

LOTTO 18

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Galleria del Pozzo Rosso n. 13

Foglio 4, particella 198

sub 33: appartamento A/2 piano 4



LOTTO 19

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Corso Palladio n. 76

Foglio 4, particella 289

- sub 34: deposito C/2 piano S1
- sub 35 graffato con part. 763: deposito C/2 piano T - S1

LOTTO 20

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Cantarane n. 16

Foglio 3, particella 743

sub 83: posto auto coperto C/6 piano S1

LOTTO 21

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Cantarane n. 16

Foglio 3, particella 743

sub 84: posto auto coperto C/6 piano S1

LOTTO 22

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Cantarane n. 16

Foglio 3, particella 743

sub 85: posto auto coperto C/6 piano S1

LOTTO 23

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Cantarane n. 16

Foglio 3, particella 743

sub 86: posto auto coperto C/6 piano S1

LOTTO 24

N.C.E.U. Comune di Vicenza, Contra' Cantarane n. 16

Foglio 3, particella 743

sub 87: posto auto coperto C/6 piano S1

Ai fini della presente relazione di seguito si relazionerà in modo puntuale solo ed esclusivamente per le U.I. per le quali è stata pignorata la quota di proprietà, descrivendo invece sommariamente i Beni Comuni.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 2

Ubicazione: il bene è composto da un appartamento sito al piano primo, in contesto residenziale condominiale in zona centrale-centro storico del comune di Vicenza.

Contesto:

I beni si trovano nel centro storico del Comune di Vicenza in Contrà Do Rode, una laterale di Corso Palladio.

Caratteristiche della zona: tessuto residenziale consolidato, con buona dotazione di servizi pubblici, presenza di stazione dei treni e stazione degli autobus. La zona è provvista dei



servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze si trovano tutti i principali servizi, quali negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, ufficio postale, luoghi di svago ecc.

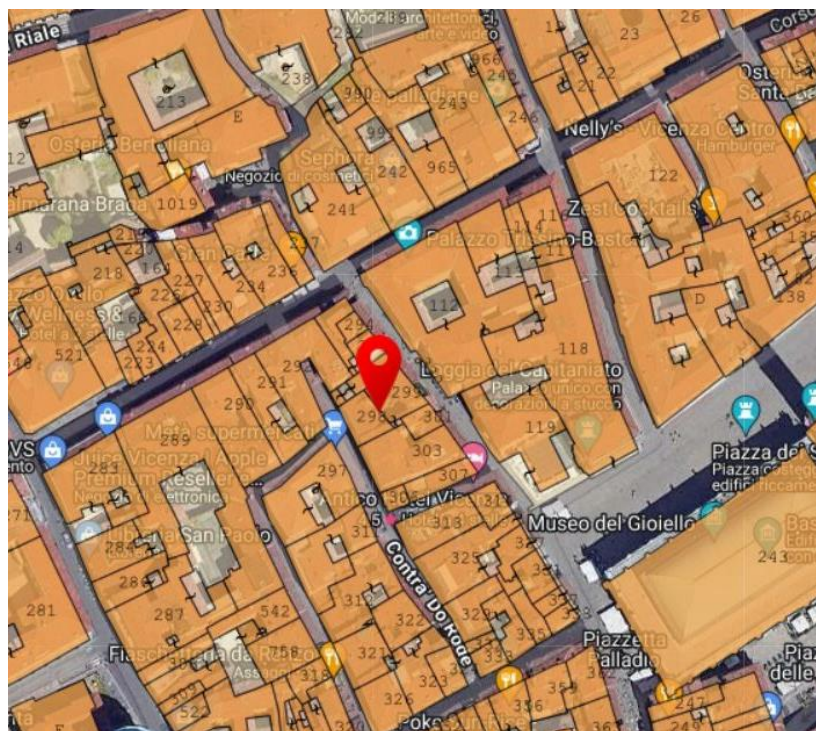
Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali e di interesse turistico, zone commerciali.

Collegamenti pubblici (km): stazione dei treni e degli autobus a circa 1 km.

Estratto foto aerea



Estratto ortofoto



Sovrapposizione dell'orto-foto aerea con la mappa catastale, in rosso è individuata la posizione dell'immobile



Descrizione:

Il bene in esame, fa parte di un complesso residenziale di tipo condominiale; il condominio è sviluppato su cinque piani fuori terra. L'unità in oggetto consiste in appartamento posto al piano primo, composto da zona soggiorno-pranzo con cucina non abitabile, disimpegno, bagno finestrato e una camera; il soggiorno si affaccia su Contrà Do Rode con quattro balconi, il bagno si affaccia su un cavedio. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scale comune condominiale, dotato di ascensore.

Il fabbricato è stato costruito in epoca anteriore al 01/09/1967 e successivamente ristrutturato con C.E. 9690/95 P.G. dalla società

Lo stato manutentivo del fabbricato, considerato l'età dell'immobile, è complessivamente buono.

APPARTAMENTO (m. 298 sub 25):

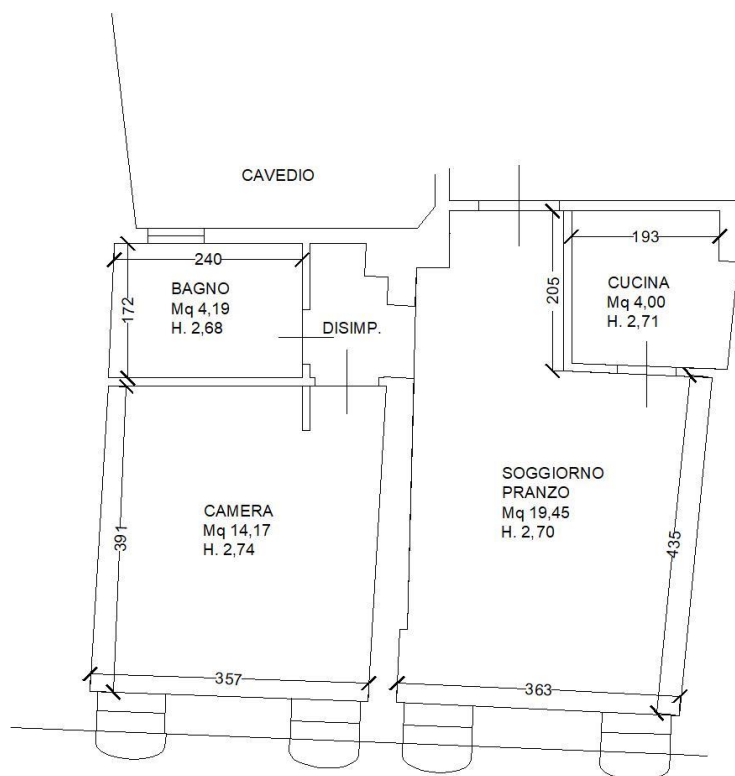
Composto da:

A. Piano Primo: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera.

B. Altezze interne m. 2,70/2,74 – per il bagno m. 2,68.

L'appartamento sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq 54,93.





PIANO PRIMO

L'appartamento ha affaccio su un lato con esposizione verso Ovest della zona giorno, verso Est del bagno che tuttavia si affaccia su un cavedio interno; l'angolo cottura è privo di finestra.

I componenti e le finiture interne sono di qualità buona. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, sono funzionanti e dotati di dichiarazione di conformità (per l'impianto elettrico datata 14/04/1998).

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo; ogni unità è dotata di caldaia, posta all'interno della cucina, alimentata a gas con distribuzione con termosifoni a parete.

In particolare, i pavimenti della zona giorno sono del tipo alla veneziana, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno e vetrocamera con balconi; le tinte interne sono in tempera. Al momento del sopralluogo l'appartamento era occupato.

Si precisa che i mobili e gli elettrodomestici della cucina sono di proprietà dell'esecutato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è discreto.



FOTO ESTERNI



veduta fabbricato da Contrà Do Rode



veduta retro fabbricato su Contrà Cavour



veduta ingresso fabbricato



veduta fabbricato da inizio Contrà Do Rode



FOTO INTERNI



soggiorno-pranzo



cucina



dispegno -camera



bagno

Caratteristiche descrittive:

Impianti

Impianto elettrico: unico sottotraccia, conformità: conformità del 14/04/1998 reperita presso gli archivi comunali.

Impianto idrico: unico con allacciamento all'acquedotto comunale, conformità: conformità priva di data, reperita presso gli archivi comunali.

Impianto termico: autonomo, con caldaia a gas collocata in cucina per la produzione di acqua calda e riscaldamento; corpi scaldanti radiatori a parete; conformità: conformità priva di data, reperita presso gli archivi comunali.



Tabella superfici

Superfici Immobili				
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie lorda	coeff.	Superficie commerciale	Esposizione
Appartamento				
Piano primo	54,93	1,00	54,93	E - O
TOTALE	54,93		54,93	

Certificazione energetica:

La società proprietaria esecutata si è resa disponibile per far redigere la certificazione energetica e sarà depositata successivamente a Pct.



Dati catastali attuali:

Catasto Fabbricati: Comune di VICENZA Foglio 4

- particella n. **298 sub 25**, Cat. A/3, Cl. 6, vani 3, s.c. mq. 54, R.C. € 278,89 Contrà Do Rode n. 7, piano 1;

Con diritto alle utilità comuni censite al foglio 4, particella 298, subb. 20-21-19

INTESTAZIONE CATASTALE:**Variazioni storiche (nel ventennio):**

Per il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato:

il sedime dell'edificio è costituito dalla particella n. **298 Ente Urbano** di sup. 140 mq derivante dall'Impianto meccanografico del 31/12/1975 e dalla particella n. **299 Ente Urbano** di sup. 166 mq derivante dall'Impianto meccanografico del 31/12/1975.

Estratto mappa Wegis - Foglio 4 p. 298-299

Variazioni indicate in visura storica per l'unità urbana particella 298 sub 25:

VARIAZIONE del 13-02-1998 per divisione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, variazione toponomastica uffici.

VARIAZIONE del 26-07-2014 per variazione toponomastica.

VARIAZIONE del 09-11-2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

Estratto planimetria catastale sub 25 appartamento

MODULARIO F. rog. rend. 487	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. EN (CEU) LIRE 200
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>VICENZA</u> via <u>C.TRA' DO RODE</u> CIV.		
ORIENTAMENTO SCALA DI ...		
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Compilata dall' ARCHITETTO SACCARDO CARLO (titolo, cognome e nome) <input checked="" type="checkbox"/> variazione		
DATA PRESENTAZIONE: 11/03/2023 DATA DI ACQUISIZIONE: A4(210/297) - Formato stampato VICENZA A4(210/297) - 625		
13 FEB 1998		

Catasto del Territorio - Situazioni
 CONTRATTO RODE n. 7 Piano

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Nell'atto di pignoramento sono state inserite le unità immobiliari pignorate con l'indicazione "*graffato foglio 4, mapp. 298, sub. 19, - foglio 4, mapp. 298 sub. 20 – foglio 4, mapp. 298, sub. 21*"; in realtà, i subalterni citati come graffati sono beni comuni non censibili a cui le unità abitative hanno diritto e non sono quindi graffati alle unità pignorate.

Salvo diversa disposizione del G.E. tale errore nell'atto di pignoramento non comporta incertezza nell'identificazione del bene pignorato.

Non vi sono difformità dei dati di identificazione catastale risultanti dalle visure dei registri catastali con l'atto di pignoramento e con la nota di trascrizione.

Giudizio di regolarità catastale

Sub. 25 - Abitazione

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle lievi difformità dovute a spostamenti dei muri interni e perimetrali rispetto all'originale planimetria depositata.

Nelle schede catastali l'altezza indicata è pari a mt. 2,90 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,70/2,74 per la zona giorno/cucina/camera, mentre il bagno presenta un'altezza pari a mt. 2,68.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale con la nuova presentazione delle schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa **€ 800,00**.

Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

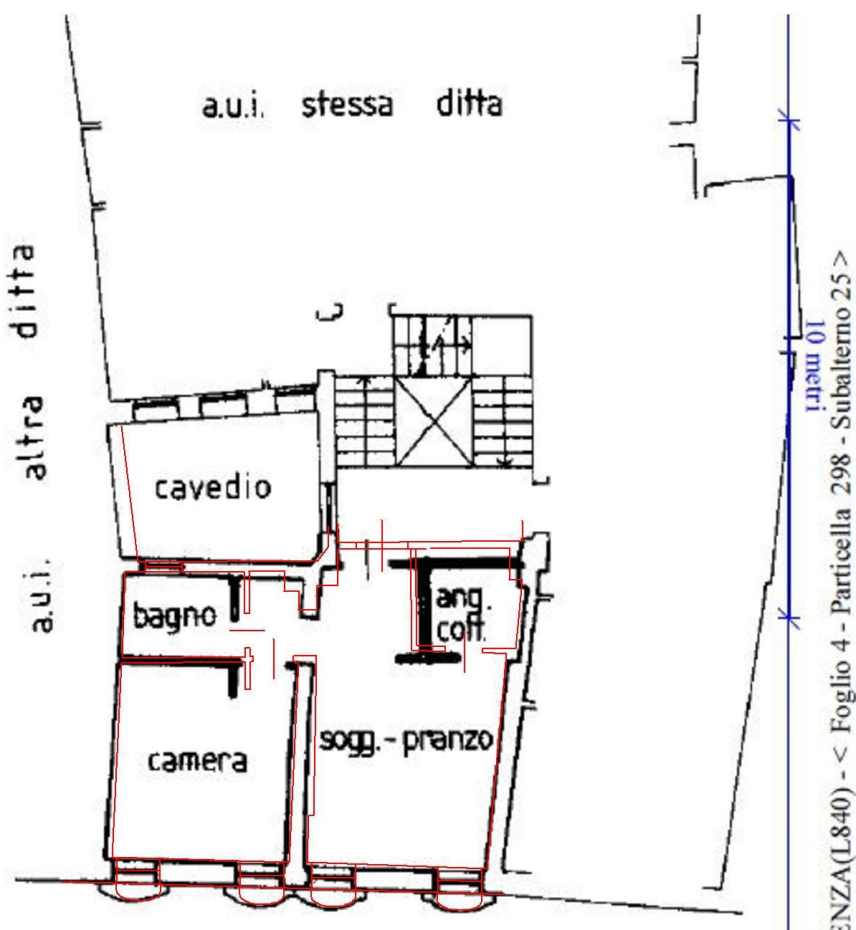
Dalla sovrapposizione tra stato rilevato e planimetria catastale, si evidenzia che l'appartamento oggetto della presente perizia invade parzialmente quello che doveva essere una parte del pianerottolo del vano scala comune. Tale difformità è confermata anche dalla sovrapposizione con lo stato autorizzato.

Si precisa che lo sconfinamento verso un bene comune può essere sanato con l'assenso dei comproprietari delle parti comuni tramite atto notarile e previa l'individuazione della porzione di sconfinamento.

La risoluzione della problematica rilevata potrebbe quindi essere sanata (con la collaborazione dei terzi) ma, non essendo possibile prevedere ad oggi i relativi costi, questi si ritengono ricompresi nell'abbattimento applicato al valore di mercato ai fini della determinazione del valore base d'asta.



Sinottica abitazione con planimetria catastale sub. 25



CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Dal 08/04/2015 i beni sono in ditta all' esecutato:

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

Soggetto:

Titolo: Atto di fusione di società per incorporazione del 08/04/2015 Rep. n. 5638/3112
Notaio Boschetti Gaia trascritto a Vicenza il 17/04/2015 ai n. 6507/4804 RG/RP

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Vicenza al Foglio n. 4 – particella n. 298 sub. 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-20 (ente comune)

I beni hanno diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 298

- sub 20 – b.c.n.c. vano scale e ascensore, comune ai sub. 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36

- sub 21 – b.c.n.c. vasche imhoff e sala macchine, comune ai sub. 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36
- sub 19 – b.c.n.c. androne, comune ai sub. 16-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36

Ricostruzione Ventennio:

1) Soggetto:

Titolo: Atto di trasformazione di società del 20/01/2011 Rep. n. 222322/39166 Notaio Boschetti Gian Paolo trascritto a Vicenza il 02/09/2011 ai n. 17534/11425 RG/RP

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Vicenza al Foglio n. 4 – particella n. 298 sub. 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-20 (ente comune)

I beni hanno diritto proporzionale di comproprietà sugli enti comuni individuati dal mappale n. 298

- sub 20 – b.c.n.c. vano scale e ascensore, comune ai sub. 24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36
- sub 21 – b.c.n.c. vasche imhoff e sala macchine, comune ai sub. 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36
- sub 19 – b.c.n.c. androne, comune ai sub. 16-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36

2) Soggetto:

Titolo: Atto di Compravendita del 29/06/1987 Rep. n. 60314 Notaio Boschetti Giuseppe trascritto a Vicenza il 10/07/1987 ai n. 8713/6796 RG/RP

Oggetto:

- per l'intera piena proprietà delle unità immobiliari identificate al C.F. del comune di Vicenza al Foglio n. 4 – particella n. 298 sub. 8-9-10-11-12-13-14-15. I beni sono stati soppressi dando origine agli subalterni oggetto di procedura.

Regime patrimoniale:

Trattasi di Società proprietaria. Si allega visura camerale.

CAP. 6	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA
--------	------------------------------------

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Vicenza, si evidenzia che l'area è classificata dal piano degli Interventi Vigente e in Variante, Elaborato 3 come segue



Foglio n. 4 Mappali n. 298, 299:

Zonizzazione, ZTO A Centro Storico A1 – riferimento NTO art. 36.

Per approfondimenti sulle norme relative la zona, si rimanda alla lettura del Certificato allegato alla presente perizia e alle norme da esso richiamate.

Si precisa che nel CDU rilasciato dal Comune di Vicenza non sono specificati i Vincoli; pertanto, sarà a carico del futuro acquirente verificare l'eventuale presenza di vincoli pregiudizievoli per la sanatoria delle difformità riscontrate.

L'esperto ha comunque proceduto in autonomia, all'individuazione dei Vincoli-Tutele aventi in oggetto l'immobile pignorato.

Salvo errori, risultano i seguenti vincoli:

Per la particella **298**

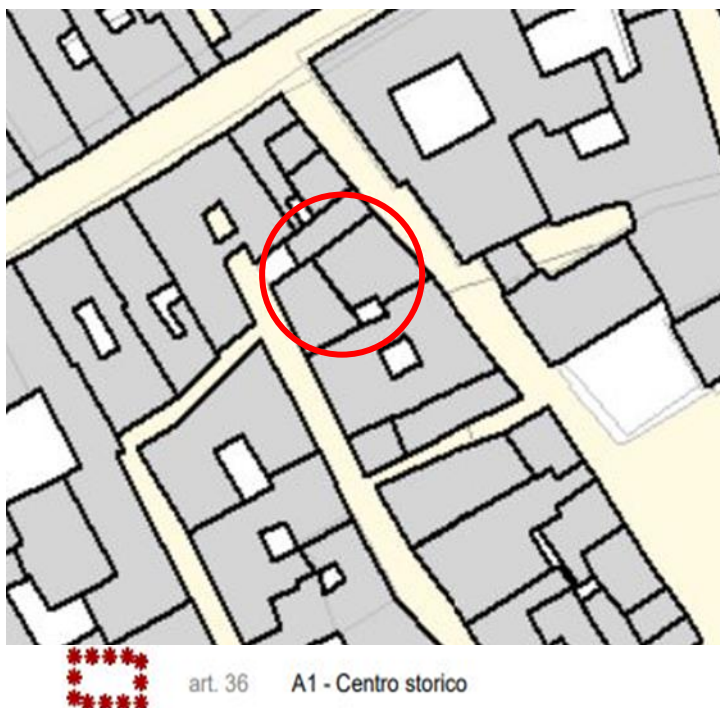
- Tutele - Riferimento NTO: art. 14

Per la particella **299**

- Tutele - Riferimento NTO: art. 14

- Vincolo Sismico - Riferimento legislativo: Vincolo Sismico OPCM 3274/2003, Riferimento NTO del PI vigente: art. 13;

Estratto P.I. Zonizzazione



Estratto Tavola dei vincoli



art. 14 Siti sottoposti a tutela dall'UNESCO - Centro storico



art. 14 Siti sottoposti a tutela dall'UNESCO - Buffer zone

Si precisa che il simbolo del vincolo monumentale è riferito al fabbricato prospiciente

Titoli edilizi e abitabilità forniti dall'ufficio tecnico del comune di Vicenza:

- A. Comunicazione per opere di manutenzione ordinaria n. 1130/95 presentata il 24/01/1995 per opere di manutenzione ordinaria in immobile sito in centro storico, che interessano esclusivamente elementi interni, nel dettaglio *“demolizione degli intonaci interni, previa rimozione delle porte interne e del serramento interno. Rimozione della controsoffittatura al fine di rendere visibile la struttura dei solai, rimozione dei pavimenti. Quanto sopra viene eseguito allo scopo di poter analizzare la composizione e lo stato delle strutture portanti e dei solai dell'edificio per dar corso alla stesura e presentazione di un progetto edilizio di recupero del fabbricato in ogni suo piano”*.
- B. Concessione Edilizia n. 9690/95 PG e n. 27010 NUT del 04/10/1995 per lavori di ristrutturazione edilizia
- C. Richiesta di abitabilità prot. n. 11492 10.8.3 del 15/01/1998 – NUT 27010, presentata il 15/01/1998 per richiesta di abitabilità parziale (solo unità abitative).
- D. Richiesta di abitabilità prot. n. 10993 10.8.3 del 15/04/1998 – NUT 27010, presentata il 15/03/1998 per richiesta di abitabilità parziale (solo unità a destinazione commerciale – non oggetto di pignoramento).



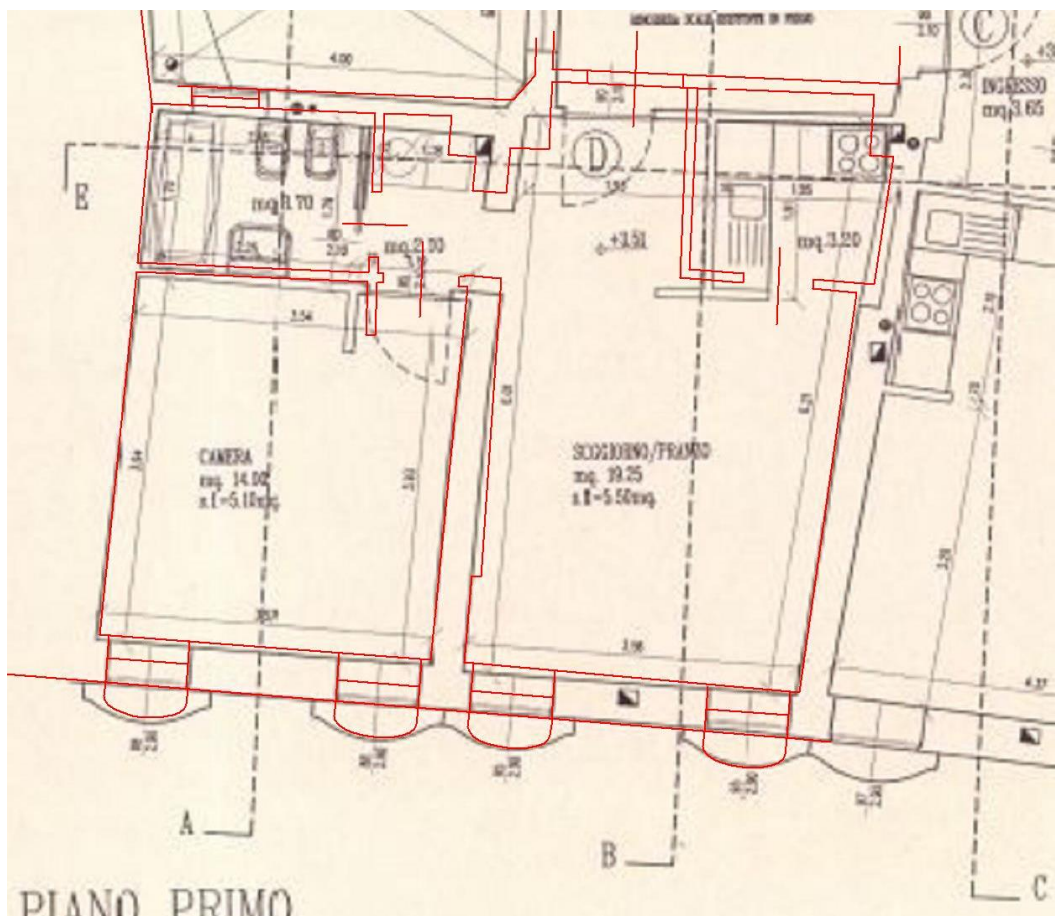
Irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato dal comune di Vicenza, si riportano le seguenti osservazioni precisando che, considerata la conformazione e l'andamento delle murature perimetrali irregolari del fabbricato, l'esperto non garantisce sull'esattezza del rilievo effettuato, essendo di massima e ai soli fini estimativi, per cui si raccomanda la puntuale verifica da parte dell'acquirente:

Appartamento piano primo:

- leggera difformità di sagoma;
- si evidenzia che l'appartamento nel lato ingresso e cucina, invade parzialmente quello che doveva essere una parte del pianerottolo del vano scala comune;
- vi sono alcuni spostamenti dei muri interni del bagno, della camera e dell'angolo cottura;
- da rilievo, si riscontra la presenza di una cucina chiusa verso il lato ovest da parete in cartongesso, anziché un angolo cottura aperto sul soggiorno/pranzo;
- con riguardo alle altezze, l'altezza indicata è pari a mt. 2,90 mentre l'altezza rilevata è pari a mt. 2,70 per la zona giorno/angolo cottura, mt. 2.74 nella camera, mentre il bagno presenta un'altezza pari a mt. 2,68;

Comparazione urbanistica – sub. 25



Regolarizzazione urbanistica:

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate va precisato quanto segue:

- per quanto riguarda le difformità della zona giorno/cucina, sentito l'ufficio tecnico e anche l'ufficio igiene dell'aulss8 Vicenza, appurato che ai fini igienico sanitari la cucina per essere chiusa deve prevedere la presenza di una finestra, tale variazione non è sanabile ed è necessario quindi prevedere il ripristino dell'angolo cottura come da progetto approvato; a tal fine verranno stimati i costi di ripristino.

- per quanto riguarda le difformità di posa dei muri del bagno e della camera, essendo opere interne, è possibile sanare tramite la presentazione di un progetto di sanatoria;

- per quanto riguarda la sovrapposizione tra stato rilevato e stato autorizzato, si evidenzia che l'appartamento oggetto della presente perizia invade parzialmente quello che doveva essere una parte del pianerottolo del vano scala comune. Tale difformità è confermata anche dalla sovrapposizione con la scheda catastale.

Si precisa che lo sconfinamento verso un bene comune può essere sanato con l'assenso dei comproprietari delle parti comuni tramite atto notarile e previa individuazione della porzione di sconfinamento; pertanto, non essendo il possibile, in questa sede, stimare tali costi lo scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 15%.

- per quanto riguarda le difformità di altezze riscontrate, da un punto di vista igienico sanitario si possono considerare idonee, ma per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario verificare direttamente con l'UTC di Vicenza tale aspetto, anche in considerazione di un'eventuale fiscalizzazione per le minore altezze, in base all'art. 34 del DPR 380/21; pertanto non essendo il possibile, in questa sede, stimare tali costi lo scrivente esperto propone di ricomprenderli nell'abbattimento del valore di vendita forzata, proposto nella misura del 15%.

Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- 1) Richiesta di sanatoria per ripristino e per regolarizzare le difformità interne dell'appartamento, intesa come compenso del tecnico, comprensivo di rilievo puntuale, si stima indicativamente in **€ 3.000,00**;
- 2) Demolizione della porzione di cartongesso della cucina e sistemazione del pavimento alla veneziana sottostante, comprensivo dello smaltimento, tinteggiatura e verifica dell'impianto elettrico, si stima indicativamente in **€ 2.000,00**;
- 3) Eventuale fiscalizzazione per le altezze interne difformi del piano primo e per lo sconfinamento del muro perimetrale verso il vano scala comune, poiché la sanatoria deve essere definita con l'UTC del comune di Vicenza, si procederà considerando tale costo ricompreso nella percentuale di abbattimento del valore ordinario, che viene proposto nella misura del 15%.

Si fa presente che è stato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31/03/2023 è stata adottata la variante parziale al Piano degli interventi relativa alla Città Storica e con successiva deliberazione del 28/11/2023 n. 70 è stata adottata nuova variante del P.C.S. e quindi si è in attesa di approvazione definitiva del Consiglio comunale; in tale contesto si attua



il regime di salvaguardia che comprende le normative più restrittive e i tecnici dell'UTC non si esprimono in modo definitivo sulle difformità riscontrate, in attesa appunto dell'approvazione della variante. Per tale motivo l'esperto rimanda il controllo delle difformità ad un ulteriore puntuale verifica tecnica a carico del futuro acquirente.

Quanto sopra è una valutazione tecnica fatta dalla sottoscritta sulla base dei colloqui avuto con il tecnico dell'Ufficio Tecnico, degli atti reperiti e della normativa vigente al momento della relazione e non costituisce certificazione di conformità, poiché determinazioni conclusive, anche diverse, potranno essere valutate dall'ufficio competente, solo al momento della presentazione delle pratiche.

Va precisato, inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente e sono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore: proprietario dell'immobile pignorato –

Locazione e Opponibilità (art. 2923 c.c.):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 29/05/2023 gli immobili erano occupati da terzi con titolo; trattasi di contratto di locazione di tipo abitativo stipulato in data 10/01/2022 con decorrenza dal 17/01/2022 e scadenza il 16/01/2026 e registrato a Vicenza in data 24/01/2022 (vedi PEC di registrazione contratti dell'Agenzia delle Entrate). La durata del contratto è rinnovata automaticamente per un eguale periodo. Nel contratto di locazione è specificato che l'immobile è arredato completamente.

Si precisa che il pignoramento è stato notificato in data 04/11/2022 e trascritto in data 27/12/2022

Il prezzo della locazione è stabilito nella somma di euro 6.600,00 annuali pari a euro 550,00 mensili **ed è congruo.**

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Pertinenze: no.

Usufrutto, uso, abitazione: no.

Convenzioni edilizie: no.

Vincoli storico-artistici: no.

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: no.

Prelazione agraria: no.

Servitù: non risultano servitù trascritte nel periodo informatizzato 1996-2022.

Altri vincoli o oneri: si vede CDU allegato.



Oneri condominiali: si precisa che non è presente l'amministratore condominiale. La società esecutata riferisce che all'interno del canone di locazione è compresa una quota per la copertura delle spese condominiali, il cui importo, tuttavia, non è stato fornito all'esperto.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 07/04/2009 ai nn. 7367 R.G. e 1483 R.P.

a favore di:

contro:

Capitale € 3.850.000,00, totale € 5.775.000,00

2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 21/11/2014 ai nn. 18161 R.G. e 2720 R.P.

a favore di:

contro:

Capitale € 2.100.000,00, totale € 3.150.000,00

Trascrizioni:

1. Trascrizione del 27/12/2022 ai nn. 29771 R.G. e 20854 R.P.

a favore di:

contro:

Verbale di pignoramento immobiliare del 04/11/2022 Rep. n. 5996



CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.



Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a VICENZA in zona OMI B1 Centrale NUCLEO CENTRALE STORICO a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati nel centro del comune. Il mercato è quello del ristrutturato nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione, o per nuova residenza oppure per investimento.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 6 comparabili oggetto di compravendita, tutti in periodo recente ultimi nove mesi, corrispondenti alla stessa tipologia catastali A/3 e nello stesso foglio 4. Il Subject e i Comparabili sono ubicati nel raggio di 200 mt. del centro. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili A - D - E, la cui divergenza è inferiore al 5 %, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CENTRALE STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2450	3500	L	9,8	14	L
Abitazioni civili	Normale	1500	2100	L	5,9	9	L
Abitazioni civili	Scadente	740	950	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1700	2000	L	8,5	11,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1400	L	6,5	9,5	L

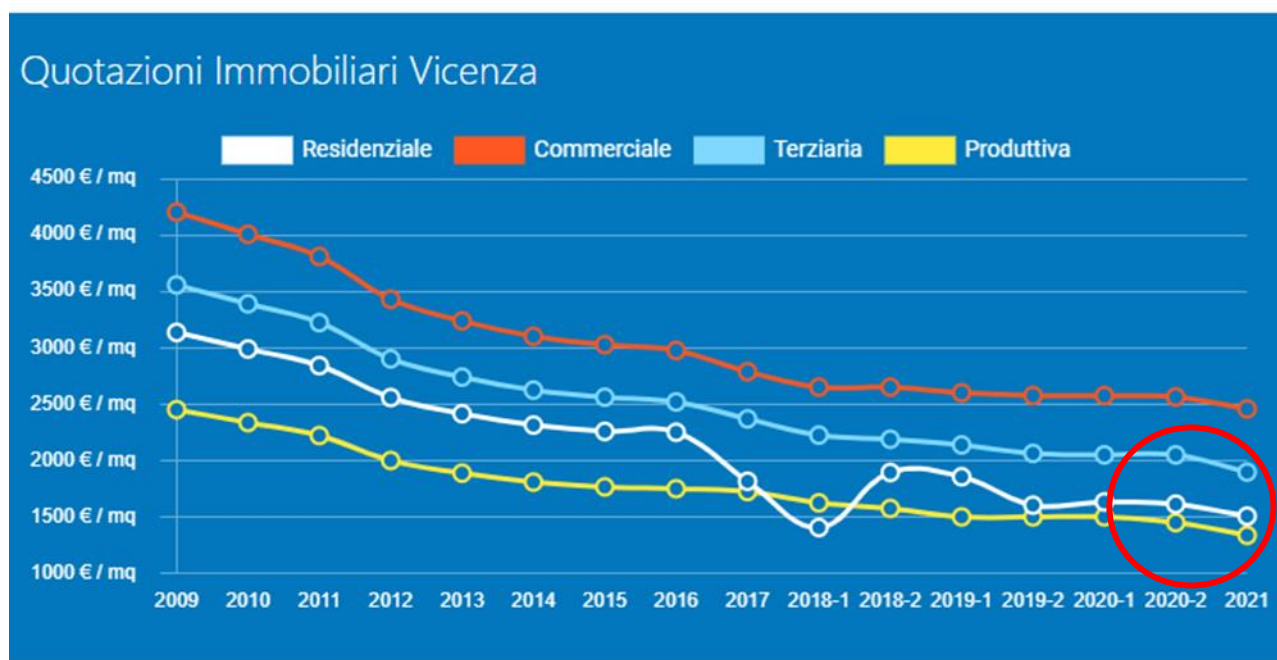


Andamento del Mercato immobiliare:

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del comune di Vicenza, in quartiere semiperiferico, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento sufficientemente costante dei prezzi negli ultimi anni. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

Storico Quotazioni Immobiliari di Contra' Do Rode,7 - Vicenza

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) di misurazione: **Superficie Esterna Lorda (SEL)**
- b) Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa;

Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare e non sono pertanto aggiunte alla superficie della stessa.





IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) SUB 25						
Comune di :		VICENZA		Ubicazione		Contrà Do Rode n°7
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	1	Edificato ante anno 1967 Ristrutturazione anno 1995	
Tipologia	Appartamento al piano primo con accesso dal vano scale comune con ascensore, costituito da: ingresso, bagno finestrato ma con affaccio sul cavedio interno, zona giorno con angolo cottura e una camera; l'unità presenta una altezza media h=2,90 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	VICENZA	4	298	Sub 25 cat. A/3		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	54,93	100%	54,93	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Altana	ALT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	TER	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF			1	Qualitativa
Superficie commerciale				54,93	Mq.	
Attuali Intestati						
Provenienza dato	Atto del 08.04.2015 Pubblico ufficiale BOSCHETTI GAIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 5638 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 4804.3/2015 Reparto PI di VICENZA in atti dal 17.04.2015					
Data formazione prezzo	30/04/2024					
n: bagni dotazione	1					



TABELLA DEI DATI SUB 25

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA			Contrà Do Rode		n°7
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
							
	Contrà Do Rode n°38	Contrà Do Rode n°38	Contrà Do Rode n°38	Contrà Cornoleo n°52	Contrada Riale n°6	Contrà Do Rode n°7	
Prezzo totale (euro)	€ 125.000,00	€ 175.000,00	€ 200.000,00	€ 97.000,00	€ 128.000,00		
Data (mesi)	25/09/2023	25/09/2023	25/09/2023	29/06/2023	06/06/2023		30/04/2024
Superficie principale (m²) SEL	85,27	85,68	84,66	75,22	70,15		54,93
Poggioli - Portico (m²)	1,94	2,12	32,55	0,00	0,00		0,00
Altana-Soppalco (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Soffitta (m²)	0,00	0,00	7,86	3,71	0,00		0,00
Cantina (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Autorimessa (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Posto auto scoperto (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Bagni	1	1	1	1	1		1
Livello di piano (n)	1	2	3 - 4	1 - 3	2		1
Stato di manutenzione (n)*	3	5	5	2	4		4
Att. di Prest. Energ. APE**	F	F	G	G	E		0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	3	3	2	1		1
Superficie commerciale	85,85	86,32	98,36	77,08	70,15		54,93

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI SUB 25

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 125.000,00		€ 175.000,00		€ 200.000,00		€ 97.000,00		€ 128.000,00	-
Data (mesi)	7,27	€ 378,47	7,27	€ 529,86	7,27	€ 605,56	10,20	€ 412,25	10,97	€ 584,89	
Superficie principale (m²)	85,27	-€ 38.183,33	85,68	-€ 38.699,32	84,66	-€ 37.415,63	75,22	-€ 25.535,26	70,15	-€ 19.154,59	54,93
Altana-Soppalco (m²)	1,94	-€ 732,46	2,12	-€ 800,42	32,55	-€ 12.289,39	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Altana (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	7,86	-€ 4.945,96	3,71	-€ 2.334,54	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto scoperto (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	3	€ 20.000,00	5	-€ 20.000,00	5	-€ 20.000,00	2	€ 40.000,00	4	€ 0,00	4
Livello di piano	1	€ 0,00	2	-€ 875,00	3	-€ 2.000,00	1	€ 0,00	2	-€ 640,00	1
Att. di Prest. Energ. APE**	F		F		G		G		E		0
N. AFFACCI	2		3		3		2		1		1
		€ 106.462,69		€ 115.155,13		€ 123.954,57		€ 109.542,45		€ 108.790,30	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	16%
Valore unitario €/m²		FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - D - E	€ 108.265,15	DIVERGENZA	2,9%
Valore unitario €/m²	€ 1.970,97	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10			

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 108.265,15.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori sostanzialmente si riassumono in:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione / svalutazione);
- intervallo di tempo che intercorre dalla data della valutazione alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico e all'obsolescenza funzionale e/o economica tra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti.
- variazioni e/o difformità urbanistiche rilevate ed eventuali non rilevate.

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di **rendere competitivo l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato**, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per gli interventi edilizi indicati nel cap. 6 Regolarità edilizia e urbanistica.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 108.265,15. come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile	€ 108.265,15
Ribasso applicato per vendita forzata - 15%	€ 16.239,77
Valore del bene in vendita forzata	€ 92.025,37
A detrarre le spese per regolarizzazione edilizia e catastale	- € 5.800,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 86.225,37
Arrotondato a	€ 86.200,00



Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con finiture civili di buona qualità; vi sono degli interventi di verifica e manutenzione degli impianti da eseguire, oltre il ripristino delle opere previsto per la regolarità urbanistica. Da considerare inoltre che l'immobile è sprovvisto di autorimessa o posto auto esclusivo. Considerato però che l'attuale andamento dei prezzi è stabile, si prevedono tempi di realizzo medio -brevi. Verificato il numero congruo di recenti compravendite, si esprime un giudizio di commerciabilità buono.

Forme di pubblicità:

Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA" - Annunci immobiliari sulla stampa locale, internet sul Portale delle vendite Pubbliche.

CAP. 11 LOTTO 2

Opportunità di divisione in lotti:

Il pignoramento colpisce più immobili nello contesto condominiale sito in contra' Do Rode ma funzionalmente autonomi pertanto l'esperto ha ritenuto conveniente la divisione in 13 lotti.

Trattasi del lotto n. 2.

Composizione e valore:

Il lotto 2 sviluppa una superficie commerciale complessiva di 54,93 mq. I beni sono identificati nel comune di Vicenza al Catasto Fabbricati Foglio 4 particella 298 sub. 25 cat. A/3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, ma vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione per un costo stimato di € 800,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità ai progetti approvati e le difformità edilizie sono parzialmente sanabili per un costo stimato in € 5.000,00 oltre gli oneri di fiscalizzazione ricompresi nell'abbattimento del 15%.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni:

€ 86.200,00 (ottantaseimiladuecento/00euro).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente - a propria cura - verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

Vicenza, 04 maggio 2024

L'esperto stimatore



Geom. Antonella Di Nuovo



Antonella Di Nuovo

