

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. 0444-902298 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 406/2023 R.G.

Giudice Delegato: dott. Luca Prendini.



SCHEDA SINTETICA E INDICE

a) Procedura es. imm. n. 406/2023 R.G.

b) Giudice dott. Luca Prendini

c) Udienza ex art. 569 c.p.c. del 17.05.2024

d) Esperto arch. Marina Amaglio

e) Diritto pignorato: piena proprietà per 1/1 (pag. 4)

f) Tipologia bene : appartamento con cantina ed autorimessa. (pag. 7-8-9-10)

g) Ubicazione: Sovizzo (VI) via Cordellina n. 64 C (pag. 4)

h) dati catastali attuali: (pag. 4)

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 682 sub 8 – Cat. A/3 - Cl. 1 – vani 4,5 – Sup. Cat. mq. 94 totale, escluse aree scoperte 91 mq. – Rend. € 199,87 – via Cordellina snc – P.S1.T.
- m.n. 682 sub 22 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 26 – Sup. tot. mq. 30 – Rend. € 48,34 – via Cordellina snc – P.S1.

i) Superficie: mq. 108,25 circa commerciali lordi (pag. 10)

j) Stato: medio (pag. 10)

k) Situazione urbanistico/edilizia: non vi sono difformità interne (pag. 17-18-19)

l) Valore di mercato, OMV : € 98.000,00 (pag. 27)

m) valori medi aggiudicazioni precedenti: €/mq 802,68 (pag. 28)

n) Valore di vendita forzata proposto : € 78.000,00 (pag. 28)

o) Vendibilità: buona (pag. 28)

p) Possibili interessati: non vi sono attualmente richieste

q) Iniziative di vendita : siti specializzati: astalegale.net; ww.asteannunci.it;

ww.astagiudiziaria.com; ww.asteimmobili.it

r) Occupazione: l'immobile è occupato con regolare contratto di affitto (pag. 19-20-21-22)



ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Estratto di mappa 1:2000
- 3 – Planimetrie catastali
- 4 – Copie autorizzazioni edilizie
- 5 – Copia dell'atto di provenienza
- 6) Certificati demografici
- 7) copie degli invii alle parti

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 09.01.2024, successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- sopralluogo ai beni immobili,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.



IL TECNICO: Arch. Marina Amaglio via Riviera Berica, 561 Vicenza

RELAZIONE TECNICA LOTTO 1

BENI IN SOVIZZO

VIA CORDELLINA N. 64 C

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

diritto di proprietà per 1/1

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 682 sub 8 abitazione al piano terra e cantina al piano interrato
- m.n. 682 sub 22 autorimessa al piano interrato

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

diritto di proprietà per 1/1 in regime di

separazione dei beni.

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 682 sub 8 – Cat. A/3 - Cl. 1 – vani 4,5 – Sup. Cat. mq. 94 totale, escluse aree scoperte 91 mq. – Rend. € 199,87 – via Cordellina snc – P.S1.T.
- m.n. 682 sub 22 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 26 – Sup. tot. mq. 30 – Rend. € 48,34 – via Cordellina snc – P.S1.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **682 sub 8 P.I.**: m.n. 682 sub 22; muri perimetrali su due lati; m.n. 682 sub 11 – 10 – 23 – sub 3.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **682 sub 8 P.T.**: m.n. 682 sub 2 su due lati; m.n. 682 sub 9; m.n. 682 sub 2 – sub 7.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **682 sub 22 P.I.**: m.n. 682 sub 2 su due lati; m.n. 682 sub 8; m.n. 682 sub 21.



Gli immobili hanno diritto sulle unità:

- Comune di Sovizzo (VI) fg.10 m.n. 682 sub 1 – P.T. - via Cordellina n.64A – B.C.N.C. Strada di accesso comune ai sub dal 6 al 24;
- Comune di Sovizzo (VI) fg.10 m.n. 682 sub 2 – P.T.1.S1 - via Cordellina n.64C – B.C.N.C. Rampa di accesso, vano scala, accesso pedonale comune ai sub dal 6 al 24;
- Comune di Sovizzo (VI) fg.10 m.n. 682 sub 3 – P.S1 - via Cordellina n.64C – B.C.N.C. Disimpegno comune ai sub dal 16-17-18-19-20.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

I mappali m.n. 682 sub 8 sub 22 risultano per costituzione del 19.04.2001 pratica n.133947.

- In data 19.04.2002 vi è una variazione di classamento pratica n.120660 .
- In data 02.12.2004 vi è variazione di toponomastica pratica n. VI0314128/VI0314117.
- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI

1) Con atto di compravendita del 30.05.2001 al n. 51.686 rep. notaio Domenico Pulejo, trascritto a Vicenza il 01.07.2001 ai nn. 14771 R.G. e 10464 R.P. La società

per la proprietà di 1/1 in regime di separazione

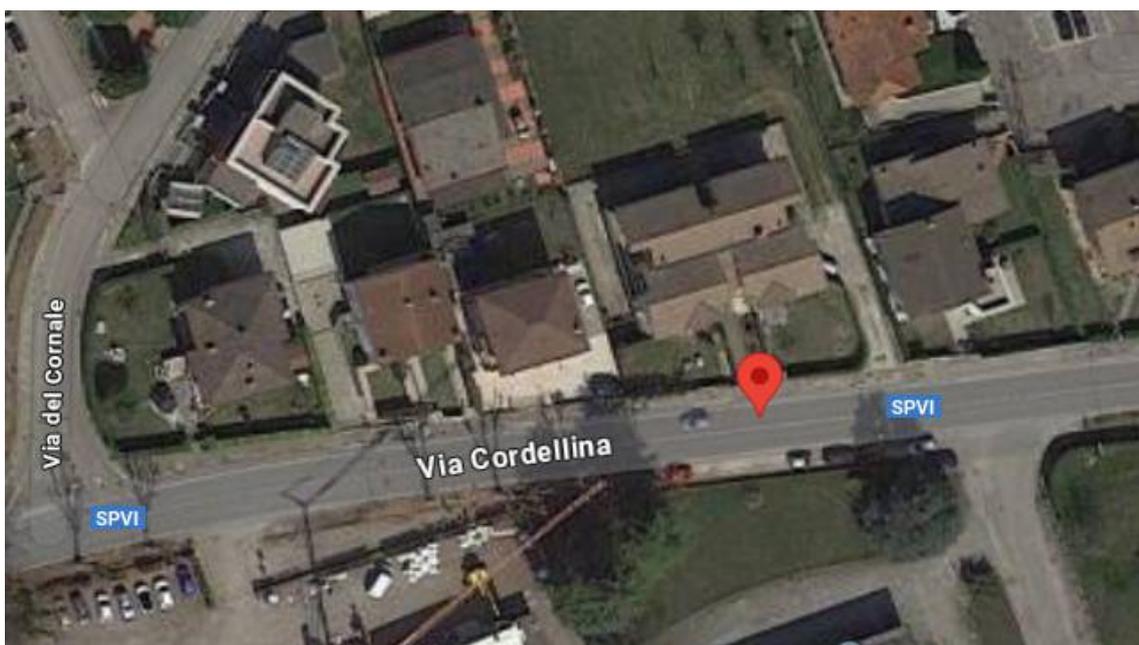
dei beni le seguenti unità immobiliari:

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

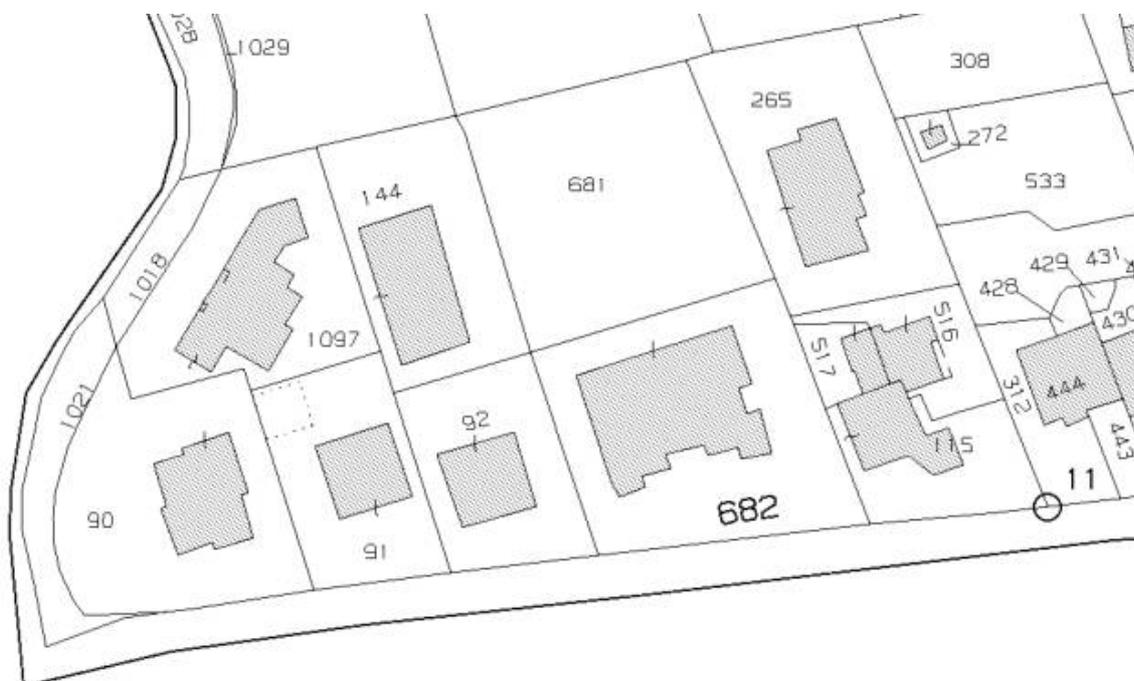
- m.n. 682 sub 8 – Cat. A/3 - Cl.1 – vani 4,5 – Sup. Cat. mq. 94 totale, escluse aree scoperte 91 mq. – Rend. L. 387.000 – strada provinciale Valdagnese snc.
- m.n. 682 sub 22 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 26 – Rend. L. 93600 – strada provinciale Valdagnese snc.



ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E ESTRATTO DI MAPPA



CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



APPARTAMENTO CON CANTINA ED AUTORIMESSA

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Sovizzo in località Tavernelle, in un'area di edificazione a carattere misto residenziale ed artigianale esterna al centro del paese lungo via Cordellina.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale più ampio con sviluppo su due piani fuori terra, sovrapposti ed un piano interrato.

L'appartamento in oggetto è situato al piano terra.

Il fabbricato è inserito in un lotto di terreno utilizzato come accesso ai singoli immobili e spazio di manovra per le autorimesse.

L'intero fabbricato presenta muratura perimetrale portante in c.a. per quanto riguarda il piano interrato, mentre la parte fuori terra è in laterizio con blocchi tipo Poroton.

Gli impalcati sono in laterocemento, il tetto ha manto di copertura in coppi.

L'unità immobiliare, abitazione, è posta al piano terra dell'edificio, con accesso dal vano scala condominiale così come i vani cantina e autorimessa situati al piano interrato.

L'autorimessa, posta al piano interrato ha accesso diretto dallo spazio esterno scoperto ed internamente dal vano scala condominiale.

L'appartamento è composto da un vano di ingresso aperto sul soggiorno/pranzo con area cottura, un disimpegno dà accesso ad un bagno e a due camere. Il soggiorno si affaccia su di una ampia terrazza.

Al piano interrato vi sono un vano cantina ed una autorimessa contigue.



PIANO SEMINTERRATO CANTINA ED AUTORIMESSA



PIANO TERRA APPARTAMENTO





STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di medio livello.

Internamente le finiture risultano essere di medio livello con serramenti in legno e vetro camera, tapparelle in PVC, pavimenti in legno e ceramica, porte interne in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è presente con generatore di calore dato da caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio.

L'affittuario nel corso del sopralluogo ha precisato che l'impianto di aria condizionata e nel bagno il piatto doccia ed il box doccia, sono stati montati a sue spese.

Il piano interrato ha pavimento in cemento, l'impianto elettrico è presente.

L'accesso dallo spazio esterno alla autorimessa è chiuso da un basculante in alluminio.

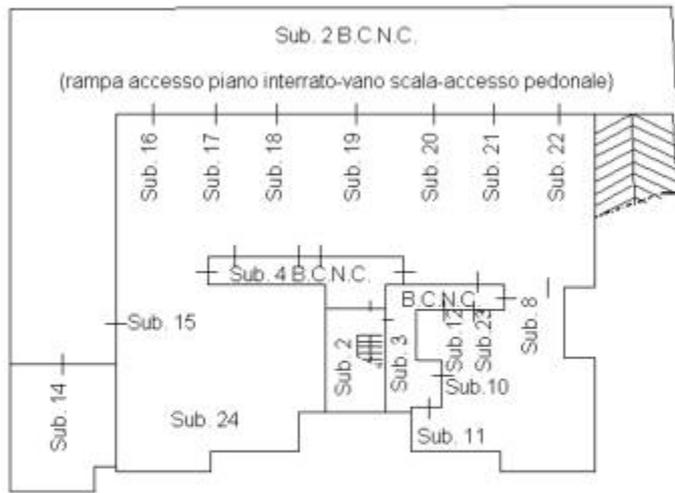
Devo evidenziare una forte presenza di muffa ed umidità nelle pareti della zona notte che deve essere sanata.

2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	72	1	72
Terrazza	13	0,25	3,25
Cantina	37	0,5	18,5
Autorimessa	29	0,5	14,5
Totale			108,25

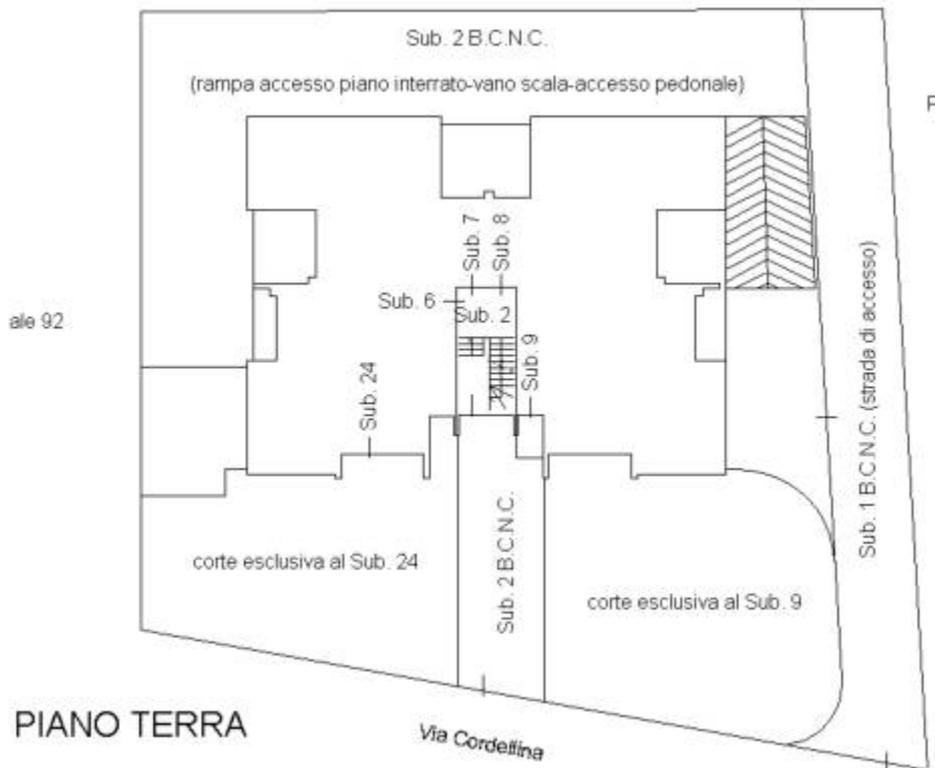


ELABORATO PLANIMETRICO - PIANO INTERRATO



PIANO INTERRATO

ELABORATO PLANIMETRICO - PIANO TERRA

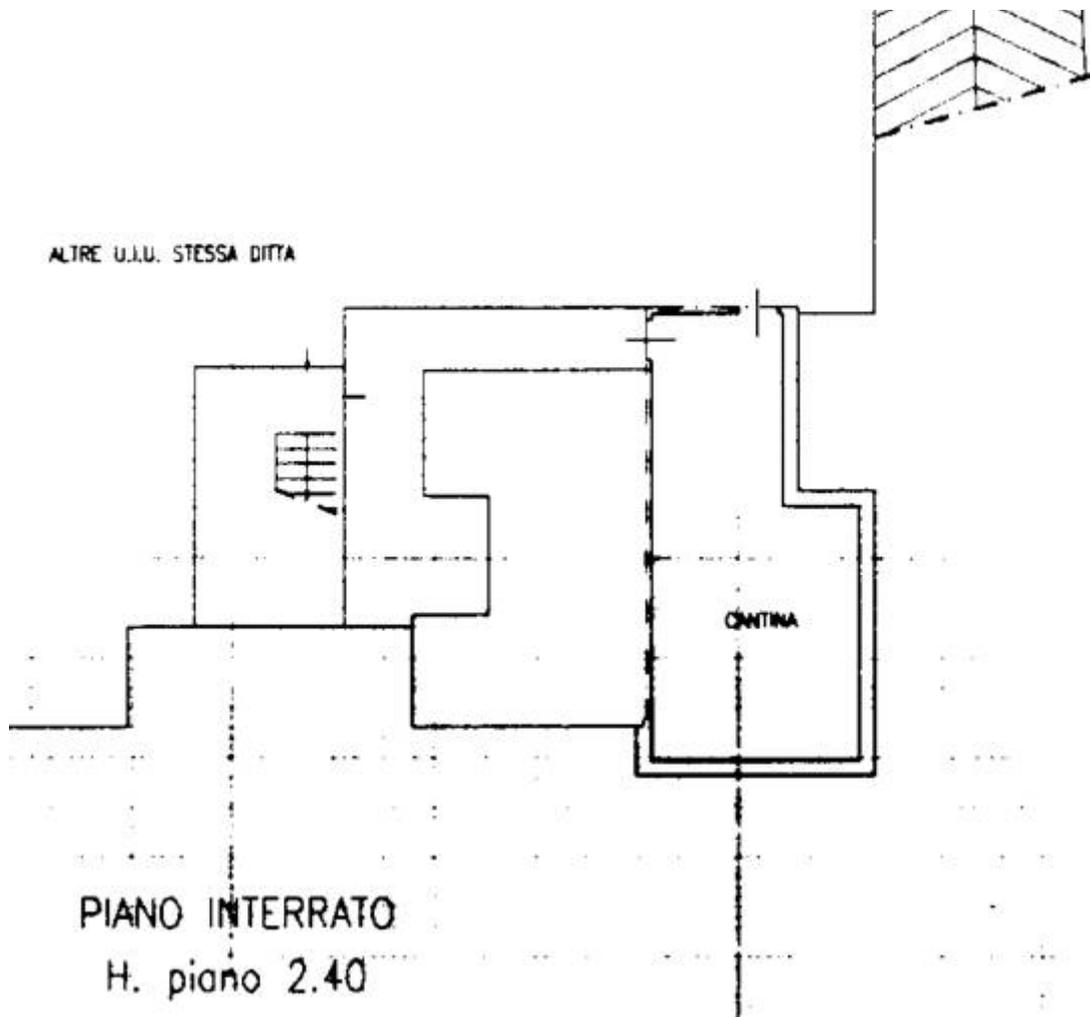


PIANO TERRA

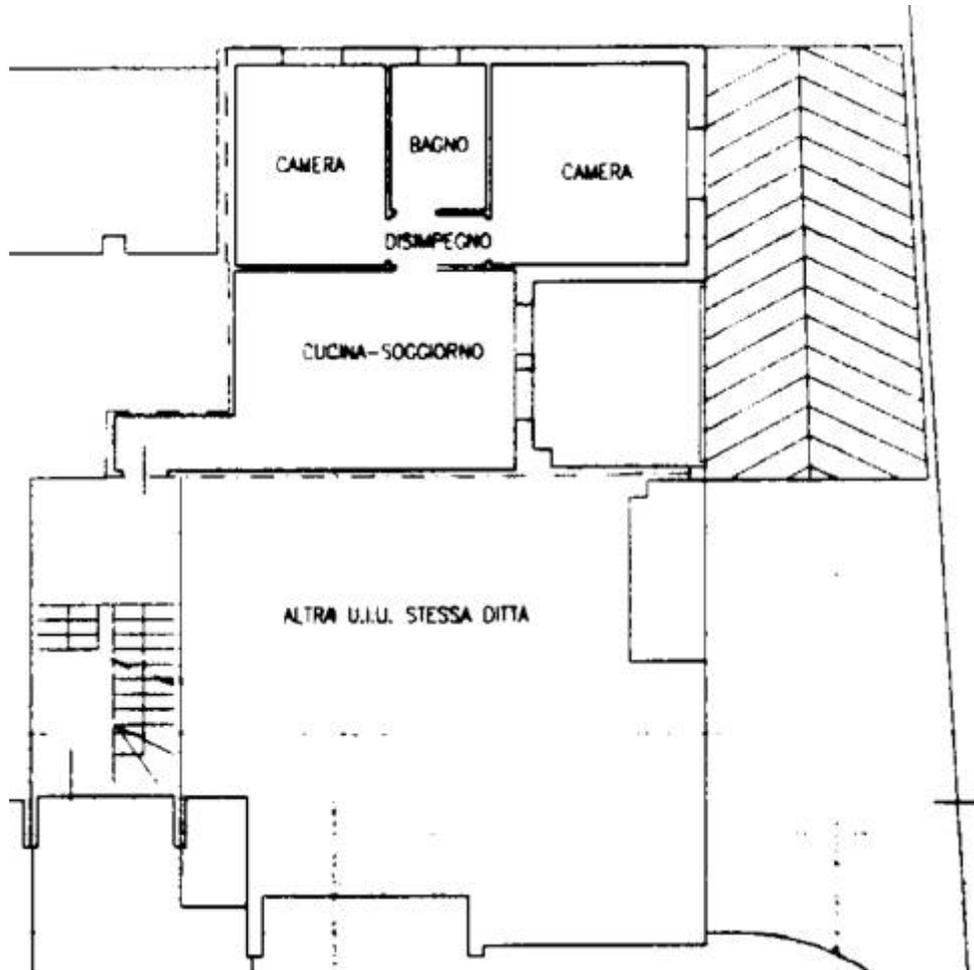


PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO E CANTINA M.N. 682 SUB 8

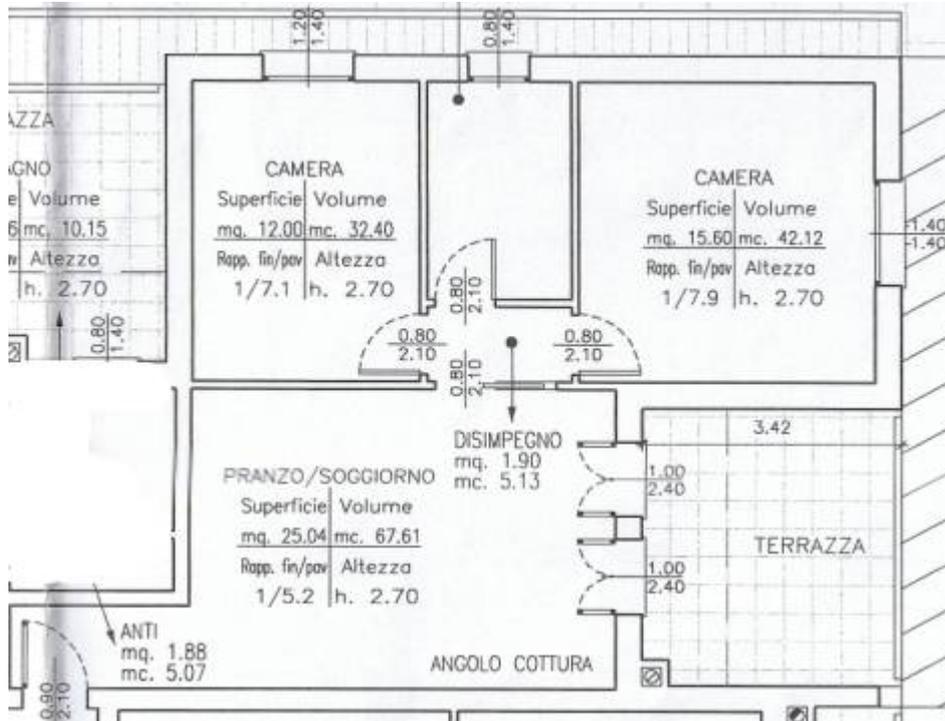
PIANO INTERRATO - CANTINA



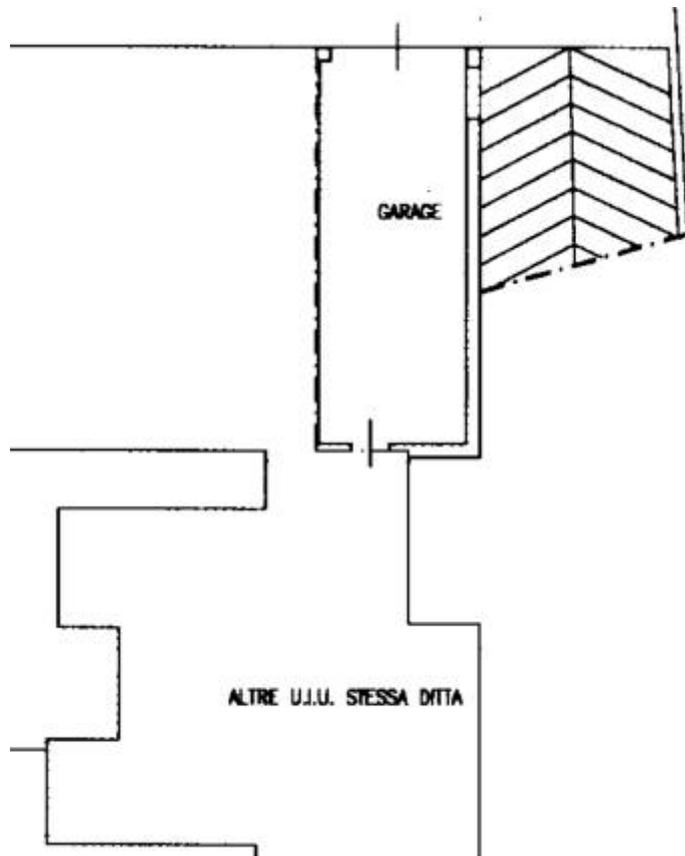
PIANO TERRA - APPARTAMENTO



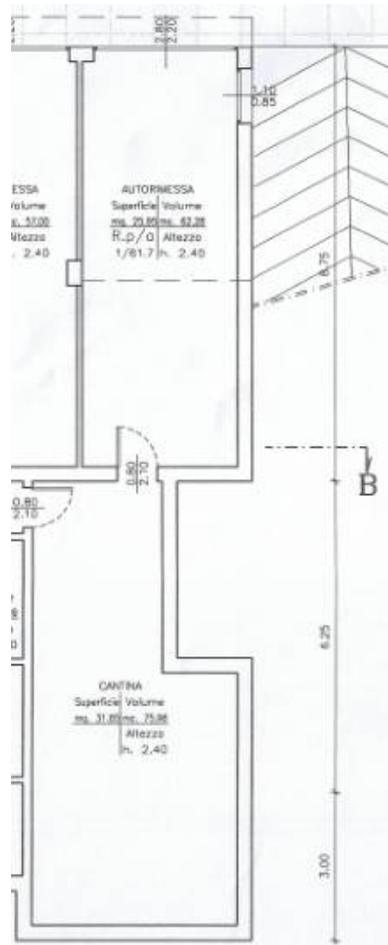
PLANIMETRIA DI PROGETTO APPROVATO APPARTAMENTO PIANO TERRA



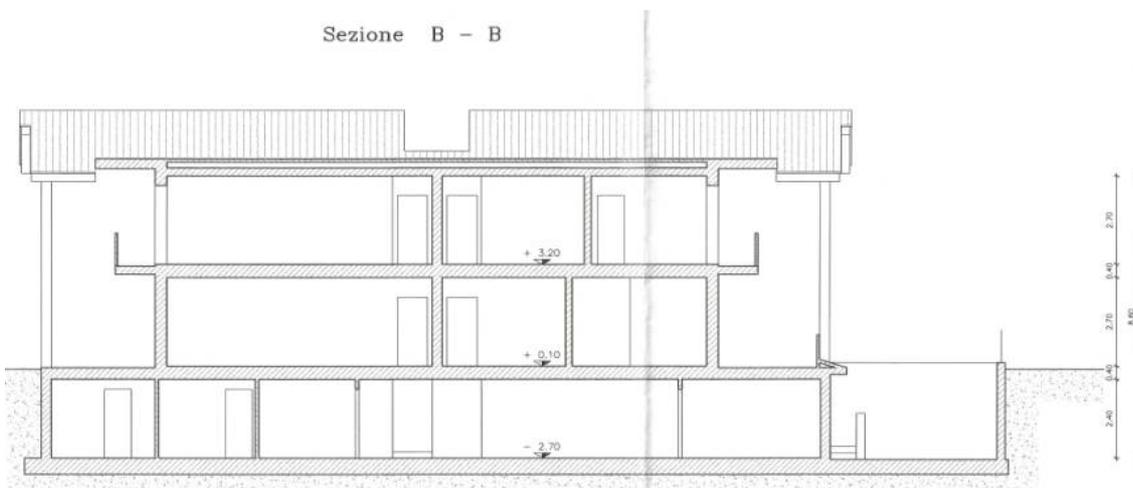
PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA M.N. 682 SUB 22



PLANIMETRIA DI PROGETTO APPROVATO PIANO INTERRATO CANTINA ED AUTORIMESSA



SEZIONE DI PROGETTO APPROVATO



3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. Approvato con D.C.C. n.26 del 26/07/2018 l'area viene individuata in ZTO RB/107

"tessuto residenziale basso" art 5 delle N.T.O.



NTO – ALLEGATO TESSUTI RESIDENZIALI

Zona	H max	Edificabilità	DM 1444/1968
RB 107	6,50 m / 2 piani abitabili	1,60 mc/mq	zona B



3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

Il Comune di Sovizzo ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie per l'intero fabbricato:

- D.I.A. del 28.12.1999 pratica n. 13146 dichiarata da
in qualità di proprietario dell'immobile ad uso residenziale da edificarsi, per
"costruzione di recinzione e sistemazione esterna".
- Concessione edilizia n. 8266 pratica n. 99C/0067 rilasciata a
dal Comune di Sovizzo in data 30.12.1999 per "costruzione di un
nuovo edificio ad uso civile abitazione plurifamiliare in via Cordellina".
- Voltura concessione edilizia n.99C/0067 del 30.12.1999 intestata a
favore
del Comune di Sovizzo in data 17.04.2001.
- Concessione edilizia n. 1840 pratica n. 01C/0012 rilasciata alla
dal Comune di Sovizzo in data
17.04.2001 per "lavori di variante in sanatoria in via Cordellina".
- Certificato di abitabilità parziale del 08.05.2001 al n. 4802 di protocollo.

3.3 DIFFORMITA'

All'atto del sopralluogo non sono emerse difformità interne agli immobili oggetto di relazione tra la documentazione comunale, catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione della altezza interna del piano interrato che nelle planimetrie sia catastali che comunali, viene sempre indicata in ml. 2,40 mentre al sopralluogo è stata rilevata in ml. 2,58.

Non sono in grado di capire se vi sia una effettiva difformità sull'intera altezza del piano o se si tratta di incompletezza delle finiture (non vi è un pavimento finito ma solo un massetto in cemento).

Per comprendere l'effettiva situazione sarebbe necessario fare una indagine sull'intero fabbricato condominiale e verificare i livelli dei solai rispetto al piano campagna indicato nelle planimetrie comunali.



Devo inoltre evidenziare che eventuali difformità relative all'intero condominio, alla posizione dell'edificio rispetto ai confini di proprietà e alle distanze dai fabbricati, nonché dalla strada di accesso, non sono state oggetto di verifica in quanto non richiesto nell'incarico.

Pertanto i confini attuali potrebbero anche non essere esatti o comunque non corrispondenti ai confini di proprietà.

CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal signor

con contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, registrato a

Vicenza il 19.03.2019 al n. 2657 serie 3T.

Durata del contratto dal 01.04.2019 al 31.03.2023 rinnovato per altri quattro anni.

Corrispettivo annuo : Euro 6.000.

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CANONE

Premetto che i dati delle locazioni, a differenza delle compravendite, non sono dati pubblici, per cui sono di difficile reperimento, né esiste uno standard di indicazione delle superfici, lorde o nette, considerate nel calcolo e coefficienti mercantili sulla quale si basano i dati dei soggetti che forniscono indicazioni sul settore locativo.

Devo inoltre evidenziare che i valori unitari €/mq. di locazione sono sempre inversamente proporzionali all'aumentare della superficie con un andamento decrescente di tali valori con l'aumento della superficie degli immobili.

Pertanto il calcolo per la verifica della congruità del canone di locazione è stato quindi eseguito considerando:

- i dati pubblicati dal sito www.ilborsinoimmobiliare.it che riporta valori di locazione per abitazioni in stabili di fascia media €/mq da un minimo di euro 3,37 ad un massimo di



euro 4,80, relativo al Comune di Sovizzo (VI) categoria ABITAZIONI, calcolato sulla superficie lorda degli immobili;

- i dati riportati nel contratto territoriale per la provincia di Vicenza per i contratti agevolati (Legge 9.12.1998 n. 431 e decreto 16.01.2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e Ministero dell'economia e delle finanze) calcolato sulla superficie netta degli immobili;
- i dati pubblicati dal sito www.wimmobiliare.it che riporta un valore medio di locazione per abitazioni in stabili di fascia media di €/mq di euro 6,83, relativo al Comune di Sovizzo (VI), per questo periodo calcolato sulla superficie netta degli immobili;

Ho proceduto quindi alla verifica della congruità dei canone di locazioni come da tabelle di seguito riportate.

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE M.N. 682 SUB 8 - 22				
Calcolo superficie lorda unità immobiliare e pertinenze				
descrizione	sup. lorda	R.M.	sup. lorda convenzionale	
Appartamento	72,00	1,00	72,00	
Terrazzo	13,00	0,25	3,25	
Autorimessa e cantina	66,00	0,50	33,00	
		Totale	108,25	
Verifica congruità canone locazione in base ai valori di borsino immobiliare				
superficie lorda m ²	€/m ² min e max al mese	canone mensile	canone annuo	canone ridotto di 1/3
108,25	min. 3,37	364,80	4.377,63	2.918,42
108,25	max. 4,80	519,60	6.235,20	4.156,80
Canone locazione medio di riferimento ridotto di 1/3				3.537,61
Canone contrattuale		500,00	6.000,00	-
Il canone di locazione contrattuale non risulta essere inferiore ad un canone ordinario ridotto di 1/3 in base alla media dei dati reperiti, per cui si ritiene congruo				



VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE M.N. 682 SUB 8 - 22				
Calcolo superficie netta unità immobiliare e pertinenze				
descrizione	sup. netta	R.M.	sup. netta convenzionale	
Appartamento	60,00	1,00	60,00	
Terrazzo	12,65	0,25	3,16	
Autorimessa e cantina	57,60	0,50	28,80	
		Totale	91,96	
Verifica congruità canone locazione in base ai valori di immobiliare.it				
superficie netta m ²	€/m ² medio al mese	canone mensile	canone annuo	canone ridotto di 1/3
91,96	6,83	628,10	7.537,25	5.024,83
Canone contrattuale		500,00	6.000,00	-
Il canone di locazione contrattuale non risulta essere inferiore ad un canone ordinario ridotto di 1/3 in base alla media dei dati reperiti, per cui si ritiene congruo				

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE M.N. 682 SUB 8 - 22				
Calcolo superficie netta unità immobiliare e pertinenze				
descrizione	sup. netta	R.M.	sup. netta convenzionale	
Appartamento	60,00	1,10	66,00	
Terrazzo e cantina	44,30	0,25	11,08	
Autorimessa	25,95	0,50	12,98	
		Totale	90,05	
Verifica congruità canone locazione in base all'accordo territoriale				
superficie netta m ²	€/m ² min e max al mese	canone mensile	canone annuo	canone ridotto di 1/3
90,05	min. 4,00	360,20	4.322,40	2.881,60
90,05	max. 8,00	720,40	8.644,80	5.763,20
Canone locazione medio di riferimento ridotto di 1/3				4.322,40
Canone contrattuale		500,00	6.000,00	-
Il canone di locazione contrattuale non risulta essere inferiore ad un canone ordinario ridotto di 1/3 in base alla media dei dati reperiti, per cui si ritiene congruo				



La sottoscritta, visto quanto sopra riportato, ritiene pertanto che il canone di locazione, di euro 500,00 mensili, stabiliti dal contratto di locazione in essere, risultando superiore ad 1/3 di un canone ordinario in base ai dati consultati, possa essere ritenuto congruo.

CAP. 5 INFORMAZIONI ANAGRAFE

5.1 CERTIFICATI DEMOGRAFICI

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 19.09.2013 al n. 2484 di rep. 1941 racc. notaio Claudia Crocenzi, iscritta a Vicenza in data 20.09.2013 ai n.ri 16.113 R.G. e 2.347 R.P. a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti:

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10



- m.n. 682 sub 8 Cat. A/3 – Cl. 1, vani 4,5 – P.S1-T
- m.n. 682 sub 22 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 26 – P.S1

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

- m.n. 1541 sub 10 Cat. A/2 – Cl. 3, vani 3 – P.3
- m.n. 1541 sub 21 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 14 – P.S1

Importo capitale € 180.000,00.

Importo dell'ipoteca € 270.000,00.

Durata mesi 120.

2) Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 07.04.2017 al n. 1.444/2017 di rep., iscritto a Vicenza in data 18.04.2017 ai n.ri 7.690 R.G. e 1.267 R.P. a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 682 sub 8 Cat. A/3 – Cl. 1, vani 4,5 – P.S1-T
- m.n. 682 sub 22 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 26 – P.S1

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

- m.n. 1541 sub 10 Cat. A/2 – Cl. 3, vani 3 – P.3
- m.n. 1541 sub 21 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 14 – P.S1

Importo dell'ipoteca € 40.000,00

Importo capitale € 23.477,48.

3) Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 26.04.2017 al n. 1.821/2017 di rep., iscritto a Vicenza in data 01.06.2017 ai n.ri 10.789 R.G. e 1.753 R.P. a favore di:



e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 682 sub 8 Cat. A/3 – Cl. 1, vani 4,5 – P.S1-T
- m.n. 682 sub 22 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 26 – P.S1

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

- m.n. 1541 sub 10 Cat. A/2 – Cl. 3, vani 3 – P.3
- m.n. 1541 sub 21 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 14 – P.S1

Importo totale € 30.000,00.

Importo capitale € 64.914,78.

4) Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 08.01.2018 al n. 217/2018 di rep.,
iscritto a Vicenza in data 09.04.2018 ai n.ri 7.550 R.G. e 998 R.P. a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 682 sub 8 Cat. A/3 – Cl. 1, vani 4,5 – P.S1-T
- m.n. 682 sub 22 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 26 – P.S1

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

- m.n. 1541 sub 10 Cat. A/2 – Cl. 3, vani 3 – P.3
- m.n. 1541 sub 21 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 14 – P.S1

Importo dell'ipoteca € 228.051,36.



Importo capitale € 228.051,36.

5) Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 25.07.2022 al n. 1.397 di rep., iscritto a Vicenza in data 03.11.2022 ai n.ri 24.777 R.G. e 4.347 R.P. a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 682 sub 8 Cat. A/3 – Cl. 1, vani 4,5 – P.S1-T
- m.n. 682 sub 22 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 26 – P.S1

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

- m.n. 1541 sub 10 Cat. A/2 – Cl. 3, vani 3 – P.3
- m.n. 1541 sub 21 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 14 – P.S1

Importo totale € 132.000,00.

Importo capitale € 88.749,47.

6) Trascrizione eseguita a Vicenza il 11.12.2023 ai n.ri 27.305 R.G. e 19.986 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 14.11.2023 al n. 5836 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

Beni :

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 682 sub 8 Cat. A/3 – Cl. 1, vani 4,5 – P.S1-T
- m.n. 682 sub 22 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 26 – P.S1

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60



- m.n. 1541 sub 10 Cat. A/2 – Cl. 3, vani 3 – P.3
- m.n. 1541 sub 21 Cat. C/6 – Cl. 3 - mq. 14 – P.S1.

CAP. 7 SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

7.1 GESTIONE CONDOMINIALE

Gli occupanti all'atto del sopralluogo hanno dichiarato che il condominio non ha un amministratore e viene gestito direttamente dai residenti.

L'unica spesa comune risulta essere quella della luce condominiale.

CAP. 8 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

8.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 24666/2024 e risulta valido fino alla data del 23.02.2034 (vedi allegati).

CAP. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 METODO DI VALUTAZIONE

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito.

E' stato verificato che gli immobili risultano affittati con un reddito di € 6.000,00 annui.

Pertanto utilizzando parimenti il valore di mercato medio di Immobiliare.it attribuito agli immobili residenziali nel comune di Sovizzo per il periodo attuale di € 1490/mq. ed i valori medi di locazione per gli immobili residenziali in comune di Sovizzo riportati di € 6,83/mq., rapportati al valore di affitto di € 6.000,00, ne deriva un valore commerciale complessivo di € 109.000,00.



In considerazione dello stato dell'immobile che presenta ampie infiltrazioni di umidità sulle pareti della zona notte che devono perciò essere sanate, credo sia opportuno dare una riduzione al valore dell'immobile del 10%.

Pertanto il valore sarà: € 109.000,00 – 10.900 (10%) = € 98.000,00.

9.2 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

Utilizzando il metodo della capitalizzazione diretta del reddito lordo e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato **il valore di mercato dei beni:**

appartamento con cantina e autorimessa con una superficie commerciale di circa **mq. 108,25** pari a **€ 98.000,00**.

9.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

"Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato."

viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 20% che tiene conto anche della necessità della verifica del volume del condominio e della eventualità di una sanatoria, calcolato in **€ 19.600,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 78.400,00** (settantottomilaquattrocento)



CAP. 10 PREZZO D'ASTA PROPOSTO DEGLI IMMOBILI

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato :

Comune di Sovizzo (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 10

- m.n. 682 sub 8 – Cat. A/3 - Cl. 1 – vani 4,5 – Sup. Cat. mq. 94 totale, escluse aree scoperte 91 mq. – Rend. € 199,87 – via Cordellina snc – P.S1.T.
- m.n. 682 sub 22 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 26 – Sup. tot. mq. 30 – Rend. € 48,34 – via Cordellina snc – P.S1.

PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 78.000,00

CAP. 11 VALORI DI AGGIUDICAZIONE ASTE E VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Sovizzo, nell'area prossima all'immobile oggetto di relazione e per immobili con eguale destinazione, emerge che il valore unitario ponderato €/mq calcolato sui valori di aggiudicazione risulta essere pari ad **€/mq 802,68**.

COMUNE DI SOVIZZO									
Abitazioni - Valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione									
anno E.I.	n. E.I.	Tipologia	Localizzazione	prezzo perizia €	data asta	base d'asta ultima asta €	prezzo aggiudicazione	m ² sup. comm.	Val. €/m ²
2013	404	appartamento	Via Luigi Einaudi, 16	115.000,00	10/25/2018	115.000,00	145.000,00	127,00	1.141,73
2013	404	appartamento	Via Luigi Einaudi, 16	85.700,00	10/25/2018	85.700,00	97.000,00	99,00	979,80
2019	24	appartamento	Via Cordellina, 64D	93.000,00	03/03/2020	93.000,00	70.000,00	162,70	430,24
Valore ponderato su aggiudicazione €/m²							312.000,00	388,70	802,68

Vicenza, li 06.03.2024

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio

