

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 autorimessa. (pag. 10-11-12)

g) Ubicazione: Vicenza strada del Pasubio n. 208 (pag. 4)

h) dati catastali attuali: (pag. 4)

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

- m.n. 1541 sub 10 – Cat. A/2 - Cl. 3 – vani 3 – Sup. Cat. mq. 55 totale, escluse aree scoperte 49 mq. – Rend. € 325,37 – strada del Pasubio snc – P.3.
- m.n. 1541 sub 21 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 14 – Sup. tot. mq. 16 – Rend. € 41,94 – strada del Pasubio snc – P.S1.

i) Superficie: mq. 61 circa commerciali lordi (pag. 12)

j) Stato: buono (pag. 11)

k) Situazione urbanistico/edilizia: non vi sono difformità interne (pag. 16-17)

l) Valore di mercato, OMV : € 69.000,00 (pag. 26)

m) valori medi aggiudicazioni precedenti: (pag. 27)

n) Valore di vendita forzata proposto : € 59.000,00 (pag. 27)

o) Vendibilità: buona

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. 18)



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 2

BENI IN VICENZA

STRADA DEL PASUBIO N. 208

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

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

diritto di proprietà per 1/1

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

- m.n. 1541 sub 10 abitazione al piano terzo
- m.n. 1541 sub 21 autorimessa al piano interrato

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

- m.n. 1541 sub 10 – Cat. A/2 - Cl. 3 – vani 3 – Sup. Cat. mq. 55 totale, escluse aree scoperte 49 mq. – Rend. € 325,37 – strada del Pasubio snc – P.3.
- m.n. 1541 sub 21 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 14 – Sup. tot. mq. 16 – Rend. € 41,94 – strada del Pasubio snc – P.S1.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **1541 sub 10 P.I.**: muri perimetrali su due lati; m.n. 1541 sub 9; m.n. 1541 sub 34-sub 11.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. **1541 sub 21 P.T.**: m.n. 1541 sub 35 su tre lati; m.n. 1541 sub 22.



Gli immobili hanno diritto sulle unità:

- Comune di Vicenza fg.60 m.n. 1541 sub 34 – P.S1-T-1-2-3-4 – strada del Pasubio snc – B.C.N.C. Comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-31-38-39. accesso, vano scala, vano ascensore, vani tecnici;
- Comune di Vicenza fg.60 m.n. 1541 sub 35 – P.S1-T- strada del Pasubio snc – B.C.N.C. Comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-30-31-32-36-40. rampa di accesso e spazio di manovra.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

Il mappale n. 1541 sub 10 risulta per variazione del 07.12.2007 pratica n. VI0478211 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 34159.1/2007) a seguito di demolizione totale (n. 34158.1/2007).

- In data 08.12.2008 vi è una variazione nel classamento pratica n. VI0419993 (n. 20621.1/2008).
- In data 07.12.2007 vi è la presentazione dei dati relativi alla planimetria prot. n. VI0478216.
- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie di impianto.

Il mappale n. 1541 sub 21 risulta per variazione del 07.12.2007 pratica n. VI0478216 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 34159.1/2007) a seguito di demolizione totale (n. 34158.1/2007).

- In data 08.12.2008 vi è una variazione nel classamento pratica n. VI0419993 (n. 20621.1/2008).
- In data 07.12.2007 vi è la presentazione dei dati relativi alla planimetria prot. n. VI0478216.
- In data 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie di impianto.



1.4 PROVENIENZA DEI BENI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

1) Con atto di compravendita del 21.01.2009 al n. 48.522 rep. n. 13.522 racc. notaio Vito Guglielmi, trascritto a Vicenza il 23.01.2009 ai nn. 1448 R.G. e 909 R.P.

vende al signor :

per la proprietà di 1/1

le seguenti unità immobiliari:

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60

- m.n. 1541 sub 10 – Cat. A/2 - Cl. 3 – vani 3 – Rend. € 325,37.
- m.n. 1541 sub 21 – Cat. C/6 - Cl. 3 – mq. 14 – Rend. € 41,94.

Con la quota proporzionale di comproprietà dei mappali:

- m.n. 1541 sub 34 – B.C.N.C. Comune ai sub 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-31-38-39. accesso, vano scala, vano ascensore, vani tecnici;

- m.n. 1541 sub 35 – B.C.N.C. Comune ai sub 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-29-30-31-32-36-40. rampa di accesso e spazio di manovra.

Nell'atto vengono precisate *"le quote proporzionali di comproprietà pari a complessivi 36,05/1000 (di cui 31,04/1000 per l'appartamento e 5,01/1000 per il garage)"*.

A) Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60 - m.n. 272 subb 4,5,6,7

1) Con atto di compravendita del 29.07.2004 al n. 122.324 rep. n. 16.404 racc. notaio Sergio Macchi, trascritto a Vicenza il 05.08.2004 ai nn. 20.796 R.G. e 13.362 R.P. il signor

vende per la quota di 2/8 di piena proprietà bene personale e per la quota di 6/8 di piena proprietà in regime di comunione legale con la signora

le seguenti unità immobiliari:

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60 - m.n. 272 subb 4,5,6,7



2) Con atto di cessione di quote del 20.04.1994 al n. 83560 rep. notaio Giuseppe Novello, trascritto a Vicenza il 09.05.1994 ai nn. 6.621 R.G. e 4.716 R.P. i signori
ricevono la quota di 3/8 di
nuda proprietà ciascuno in regime di comunione legale dai signori:

ciascuno per la quota di 2/8 di nuda proprietà, il diritto di usufrutto è a favore
successivamente ricongiunto per morte con voltura n. 9889.1/2004 del 03.01.2004, delle
seguenti unità immobiliari:

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60 - m.n. 272 subb 4,5,6,7

3) Con atto di donazione del 20.04.1994 al n. 83560 rep. notaio Giuseppe Novello, trascritto a
Vicenza il 09.05.1994 ai nn. 6.621 R.G. e 4.716 R.P. la signora
cede la quota di 2/8 di nuda proprietà a ciascuno dei signori:

e si riserva l'usufrutto generale vita natural durante, successivamente ricongiunto per morte con
voltura n. 9889.1/2004 del 03.01.2004, delle seguenti unità immobiliari:
Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60 - m.n. 272 subb 4,5,6,7

B) Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60 - m.n. 272 subb 8,9,10,11

1) Con atto di compravendita del 29.07.2004 al n. 122.324 rep. n. 16.404 racc. notaio Sergio
Macchi, trascritto a Vicenza il 05.08.2004 ai nn. 20.797 R.G. e 13.363 R.P. il signor
vende per la quota di 1/1 di piena proprietà alla



le seguenti unità immobiliari:

Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60 - m.n. 272 subb 8,9,10,11

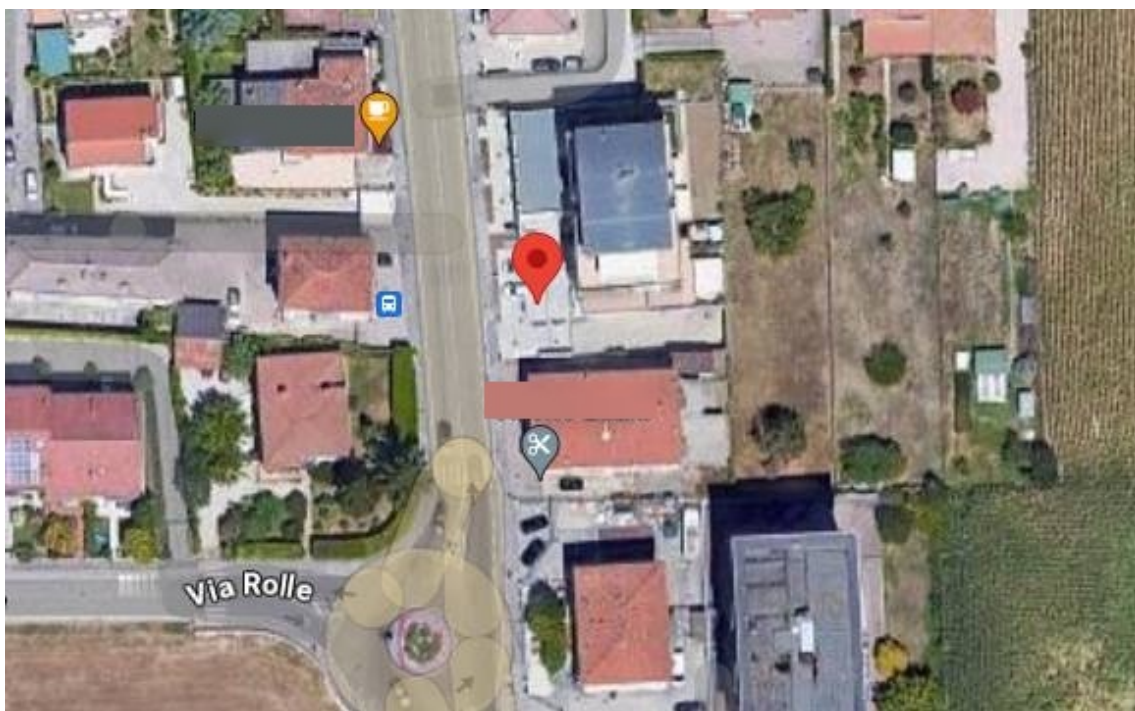
2) Con atto di divisione del 20.04.1994 al n. 83559 rep. notaio Giuseppe Novello, trascritto a Vicenza il 17.05.1994 ai nn. 7.054 R.G. e 5.025 R.P. tra i signori

viene assegnata la

quota di 1/1 di nuda proprietà, il diritto di usufrutto è a favore di

successivamente ricongiunto per morte con voltura n. 9889.1/2004 del 03.01.2004.

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E ESTRATTO DI MAPPA



2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

Gli immobili oggetto di relazione sono situati nel comune di Vicenza, in un'area di edificazione a carattere misto residenziale e commerciale, posta lungo la strada del Pasubio.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale ad uso sia residenziale che commerciale più ampio con sviluppo su cinque piani fuori terra ed un piano interrato, collegati tra loro da una scala condominiale interna e da un ascensore.

L'appartamento in oggetto è situato al piano terzo.

Il fabbricato è inserito in un lotto di terreno utilizzato come accesso sia pedonale che carraio e parcheggio per le attività commerciali.

Le autorimesse, poste al piano interrato hanno accesso dallo scivolo carraio e dal vano scala condominiale.

L'appartamento è composto da uno spazio aperto di ingresso, soggiorno, pranzo e cucina, da un disimpegno, sul quale si aprono un bagno ed una camera. L'appartamento si affaccia su di una terrazza.

Al piano interrato vi è un vano autorimessa.



PIANO INTERRATO AUTORIMESSA



PIANO TERZO APPARTAMENTO



STATO MANUTENTIVO E FINITURE

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

Internamente le finiture risultano essere di buon 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 radiatori in acciaio.

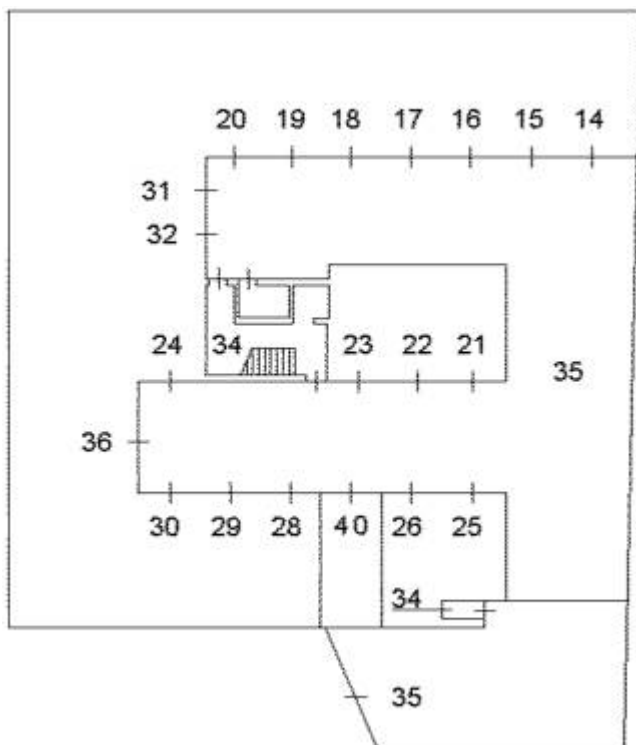
Il piano interrato ha pavimento in lisciata di cemento, l'impianto elettrico ed idrico sono presenti, l'accesso alla autorimessa è chiuso con un basculante.

2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

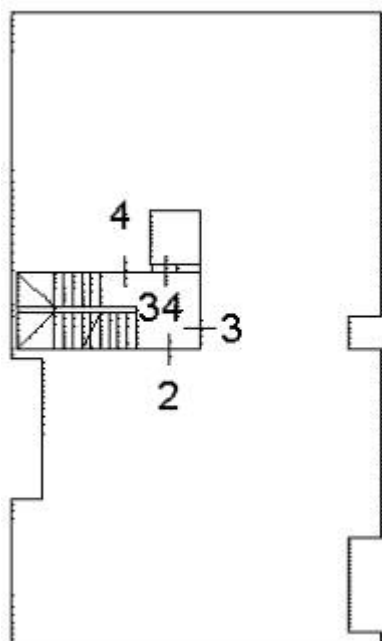
Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	49	1	49
Terrazza	18	0,25	4,5
Autorimessa	15	0,5	7,5
Totale			61,0



ELABORATO PLANIMETRICO - PIANO INTERRATO



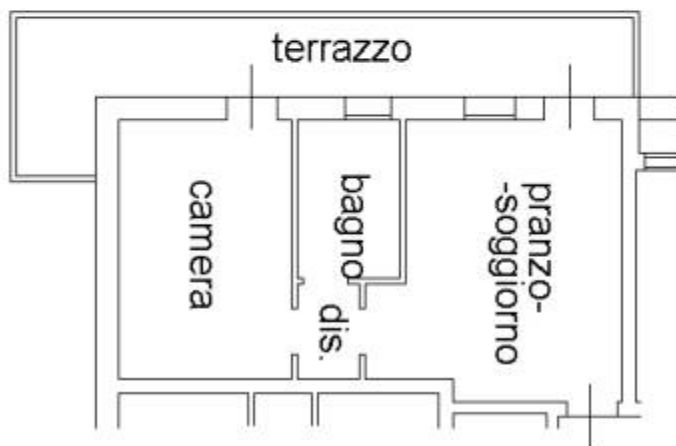
ELABORATO PLANIMETRICO - PIANO TERZO



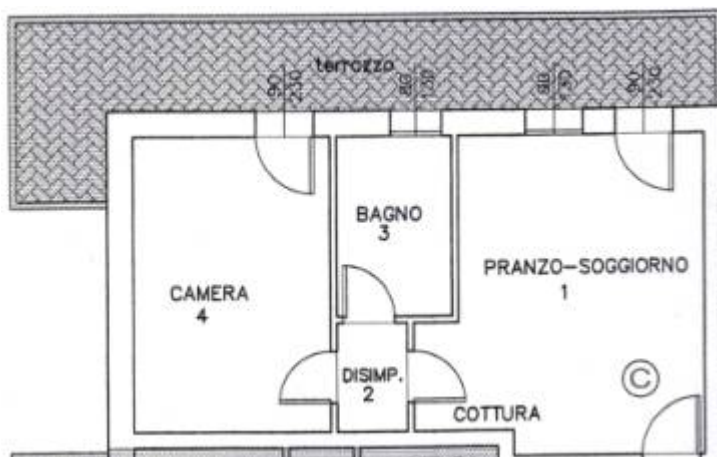
PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO PIANO TERZO

PIANO TERZO

H = ml. 2.70



PLANIMETRIA DI PROGETTO APPROVATO APPARTAMENTO PIANO TERZO

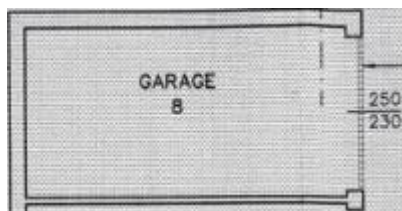


PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA PIANO INTERRATO

PIANO S1
H = ml. 2.50



PLANIMETRIA DI PROGETTO APPROVATO PIANO INTERRATO AUTORIMESSA



Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B3	1	-	12

3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

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

- Permesso di costruire del 28.04.2005 pratica n. 48219/2004 P.G. e 4386/2004 N.U.T. rilasciato alla _____ per "nuova costruzione di edificio residenziale e commerciale".
- Permesso di costruire del 16.10.2006 pratica n. 44220/2006 P.G. e 2951/2006 N.U.T. rilasciato alla _____ per "nuova costruzione di edificio residenziale e commerciale - variante".
- D.I.A. del 29.10.2007 pratica n. 59204/2007 prot. dichiarata dalla _____ per "nuova costruzione di edificio residenziale e commerciale - variante".
- Certificato di agibilità parziale richiesto il 02.04.2008 al n. 19422/2008 di protocollo.

3.3 DIFFORMITA'

All'atto del sopralluogo non sono emerse difformità interne agli immobili oggetto di relazione tra la documentazione comunale, quella catastale e lo stato dei luoghi.



4.1 OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla signora

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

Vicenza il 15.09.2022 al n. 8344 serie 3T.

Durata del contratto dal 15.08.2022 al 14.08.2026.

Corrispettivo annuo : Euro 5.880.

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 5,34 ad un massimo di euro 7,76, relativo al Comune di Vicenza categoria ABITAZIONI, calcolato sulla superficie lorda degli immobili;
- il valore stimato con il calcolatore del Comune 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 stabilito tra € 387 e € 477 mensili;



- i dati pubblicati dal sito [OMI](#) dell'Agenzia delle Entrate che riporta un valore medio di locazione per abitazioni nella medesima area di 7,4 €/mq, relativo al Comune di Vicenza, per questo periodo, calcolato sulla superficie lorda 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. 1541 SUB 10 - 21				
Calcolo superficie lorda unità immobiliare e pertinenze				
descrizione	sup. lorda	R.M.	sup. lorda convenzionale	
Appartamento	49,00	1,00	49,00	
Terrazzo	18,00	0,25	4,50	
Autorimessa	15,00	0,50	7,50	
		Totale	61,00	
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
61,00	min. 5,34	325,74	3.908,88	2.605,92
61,00	max. 7,76	473,36	5.680,32	3.786,88
Canone locazione medio di riferimento ridotto di 1/3				3.196,40
Canone contrattuale		490,00	5.880,00	-
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. 1541 SUB 10 - 21				
Calcolo superficie lorda unità immobiliare e pertinenze				
descrizione	sup. lorda	R.M.	sup. lorda convenzionale	
Appartamento	49,00	1,00	49,00	
Terrazzo	18,00	0,25	4,50	
Autorimessa	15,00	0,50	7,50	
		Totale	61,00	
Verifica congruità canone locazione in base ai valori di OMI				
superficie lorda m ²	€/m ² medio al mese	canone mensile	canone annuo	canone ridotto di 1/3
61,00	7,40	451,40	5.416,80	3.611,20
Canone contrattuale		490,00	5.880,00	-
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 490,00 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



4.1 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. 5 SPESE DI GESTIONE IMMOBILE

5.1 GESTIONE CONDOMINIALE

lo studio EMMEPI che amministra il condominio Trilogy, da me interpellato sullo stato del condominio mi ha comunicato che:

- le spese condominiali annue relative agli immobili oggetto di stima sono valutabili in € 463.
- Che non vi sono spese condominiali straordinarie deliberate.
- Che a carico degli immobili in oggetto non vi sono spese condominiali scadute.



CAP. 7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

7.1 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: 31241/2024 e risulta valido fino alla data del 07.03.2034 (vedi allegati).

CAP. 6 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

6.1 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 € 5.880,00 annui.

Pertanto utilizzando parimenti il valore di mercato medio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) attribuito agli immobili residenziali nel comune di Vicenza per la medesima area ed il periodo attuale di € 1240/mq. ed i valori medi di locazione per gli immobili residenziali in comune di Vicenza riportati di € 7,4/mq., rapportati al valore di affitto, che ho ridotto del 15% in quanto l'appartamento viene affittato interamente arredato, di € 4.998,00, ne deriva un valore commerciale complessivo di € 69.000,00.

Ho inoltre accertato che in epoca recente, 20.05.2021, è stato venduto un appartamento posto allo stesso piano e con la medesima metratura, assieme ad una autorimessa.

Il valore dell'atto di vendita è di € 70.000.

Tale valore risulta prossimo a quello calcolato per gli immobili oggetto di pignoramento con il metodo di capitalizzazione del reddito e quindi attendibile.



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 autorimessa con una superficie commerciale di circa **mq. 61** pari a **€ 69.000,00.**

6.2 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 15% calcolato in **€ 10.350,00.**

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 58.650,00** (cinquantottomilaseicentocinquanta,00)

CAP. 7 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 Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 60



- m.n. 1541 sub 10 – Cat. A/2 - Cl. 3 – vani 3 – Sup. Cat. mq. 55 totale, escluse aree scoperte 49 mq. – Rend. € 325,37 – strada del Pasubio snc – P.3.
- m.n. 1541 sub 21 – Cat. C/6 - Cl. 3 – Cons. mq. 14 – Sup. tot. mq. 16 – Rend. € 41,94 – strada del Pasubio snc – P.S1.

PREZZO D'ASTA PROPOSTO € 59.000,00

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

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Vicenza, nell'area prossima all'immobile oggetto di relazione, per immobili con eguale destinazione e analoghi per consistenza e livello di finiture, è risultato possibile utilizzare una sola vendita dalla quale emerge che il valore unitario ponderato €/mq calcolato sui valori di aggiudicazione risulta essere pari ad **€/mq 1319**

COMUNE DI VICENZA									
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
2021	405	Appartamento + garage	Strada del Pasubio, 214	52.000,00	11/24/2022	52.000,00	76.000,00	57,60	1.319,44
Valore ponderato su aggiudicazione €/m ²							76.000,00	57,60	1.319,44

Vicenza, li 07.03.2024

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio

