

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

Creditore:

(C.F. xxxxx) Domicilio: in xxx;
difesa: avv. xxx (CF: xxxx), xxxxx

N. Gen. Rep. 70/2022

Giudice dott. LUCA PRENDINI

ELABORATO PERITALE

EPURATO DEI DATI SENSIBILI

LOTTO 1 di 5- APPARTAMENTO IN

VICENZA, C.trà Cantarane, 8, scala B.



Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it



IMQ

UNI 11558

VALUTATORI IMMOBILIARI



SCHEDA SINTETICA E INDICE
Procedura es.imm. n. 70/2022 R.G.

Diritto (cfr. pag. 5-12): -1/1 del diritto di Piena Proprietà di UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE in capo a:

Bene (cfr. pag. 5-12): Appartamento adibito ad uso ufficio composto da 5 vani oltre a bagno e corridoio, ubicato al piano secondo di un condominio denominato CONDOMINIO ARRIGONI, con annesse parti comuni;

Ubicazione (cfr. pag. 10-11): Comune di Vicenza, con accesso pedonale da C.trà Cantà Rane n. 8, SCALA B-PIANO SECONDO-INT.3;

Stato (cfr. pag. 39): **A) appartamento/ufficio**: Buono;

Lotti (cfr. pag. 66): Lotto 1 di 5;

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 5-12): - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 3:

- **CORPO A**: Catasto Fabbricati del Comune di VICENZA (VI), Foglio 3:

APPARTAMENTO/UFFICIO: Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Particella 274, Sub. 8, A10 Uffici e studi privati, Contrà Cantarane n. 8, Piano 2, 4,5 vani, superficie totale mq.98- R.C. Euro 1.394,43; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 3 mappale 274, ente urbano di are 05.84.

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento ad uso ufficio- piano 2°** –per due lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso stradella Soccorso Soccorsetto, per un lato confina con vano scale, per lato ovest confina con i muri perimetrali verso la corte mapp.453; Salvi i confini più precisi;

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni*:

- **CORPO B: TERRENO su cui insiste il fabbricato**: Foglio 3, Particella 274, ente urbano, Consistenza 05. 84 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: per due lati è delimitato da stradella Soccorso Soccorsetto, per un lato confina con Contrà Cantarane, per lato ovest confina con la corte mapp.453; Salvi i confini più precisi;

Vengono ricomprese nella proprietà del bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartengono le unità oggetto di pignoramento ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C..

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 14-20): nessuna;

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 14-17): Sono presenti; **CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA**: **Non** è conforme ai titoli abitativi estratti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicenza (VI).

CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag. 18-20): gli immobili **non** sono conformi alle piante; l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze.

Valore di stima intero (cfr. pag.66): € 230.542,39 arrotondato a € 230.500,00;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Valore di stima per la quota di 1/3 di nuda proprietà (cfr. pag.73): € 62.750,37 arrotondato a 63.000,00;

Valore di stima FORZATA in quota 1/3 di nuda proprietà (cfr. pag.75): € 42.239,60, arrotondato a € 42.000,00;

Vendibilità (cfr. pag.75): buona;

Motivo (cfr. pag. 75): buone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ubicazione buona;

Pubblicità (cfr. pag.75): on-line e riviste di settore;

Occupazione (cfr. pag.21): Occupato da studio professionale;

Titolo di occupazione (cfr. pag.21-23): regolare contratto di affitto con i proprietari dei beni pignorati in quota, pervenuti all'esecutato in forza di successione diretta e dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c. non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità;

- trattasi di beni aventi natura personale.

Oneri (cfr. pag.23): Allegati alla perizia l'esperto ha depositato i documenti prodotti dall'Amministratore del condominio ARRIGONI: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nella figura del rag. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX; email: XXXXXXXXXXXXXXXX. Il bene ricade all'interno del condominio denominato: "ARRIGONI", C.F. XXXXXXX. Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore in data 30.01.2023, nel dettaglio, per le spese di riparto-spese insolute a carico degli esecutati nell'ultimo biennio si legge: "Alla data del 31/12/2020 l'unità presentava un saldo di gestione negativo pari ad € -1.306,52 (spese di proprietà). A tale importo vanno sommate le previsioni 2021, pari a € -412,18 e 2022, pari a € -497,21. Vanno quindi detratti pagamenti pervenuti per € 1.718,70 (per il 2021) ed € 0,00 (per il 2022)." TOTALE DA SALDARE 498,21 €. Ad oggi, nonostante i solleciti, non risultano inviati ulteriori aggiornamenti da parte dell'amministratore.

L'unità risulta locata allo studio legale *****, che alla data 31/12/2020 aveva un saldo ATTIVO pari ad € 121,97. A tale saldo deve essere sommato il preventivo 2021 (€ -1.816,95) e 2022 (€ -1.301,47), pagamenti avvenuti nel 2021- € 1.694,97 e nel 2022- € 0,00 per l'ultimo biennio. Il condominio alla data odierna, come da dichiarazione dell'amministratore, non ha deliberato lavori straordinari con bonus edilizi e non sono stati approvati lavori straordinari non ancora eseguiti.

Vincoli (cfr. pag.13): pertinenze e parti comuni;

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.13-14)

L'esperto precisa che:

- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.

- l'APE allegato ha validità dieci anni dalla data di emissione.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
GIUDICE: dott. LUCA PRENDINI
PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI
CUSTODE: I.V.G. VICENZA
PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. PREMESSA

In data 05-07-2022, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice Dott. Luca Prendini, con l'incarico di redigere una perizia di stima; degli immobili siti in Vicenza (VI), appartamento ubicato in **C.trà Cantarane, 8, scala B**, piano secondo, int.-, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

-in data 12.01.2023 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. Elisa Tagliaro;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

- tramite visure presso l'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami **aggiornati**;

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 07.12.2022 alle ore 10:00;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



- in data 07.12.2022 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;

- in data 26.07.2022 l'esperto stimatore inviava una richiesta all'Agenzia delle Entrate di Vicenza per verificare la sussistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato;

-in data 27.10.2022 l'esperto stimatore riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza della NON sussistenza di contratti in essere, con successiva rettifica da parte degli eredi, che fornivano alla scrivente, regolare contratto stipulato dalla madre e dal padre dell'esecutato;

-in data 24.01.2023 l'esperto richiedeva all'amministratore condominiale XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX copia dei documenti riguardanti i dettagli delle spese condominiali relative agli ultimi due anni di gestione. Con risposta dell'amministratore del 30.01.2023, l'esperto ha preso atto che non esiste un regolamento condominiale e ha ricevuto copia del bilancio consuntivo e delle spese di riparto relative all'ultimo biennio;

- in data 16.07.2022 l'esperto stimatore inviava una mail, precisamente a: ediliziaprivata@comune.vicenza.it, all'UTC di VICENZA (VI) per "l'accesso atti e certificati", visionati presso il Comune nel corso del mese di dicembre 2022;

-in data 10.08.2022 l'esperto riceveva dal Comune di Vicenza (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insistono i beni pignorati, a seguito di richiesta inoltrata il 16.07.2022, successivamente sollecitato;

- in data 17.06.2023 l'esperto stimatore inviava una NUOVA pec di richiesta, precisamente a: ediliziaprivata@cert.comune.vicenza.it, all'Ufficio Urbanistica di VICENZA (VI) per ottenere il rilascio del cdu a seguito della variante parziale al Piano degli Interventi relativa alla *Città Storica* di Vicenza;

- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale (NON è STATA VERIFICATA LA PRESENZA DI ETERNIT), in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

**Beni in Comune di VICENZA (VI): APPARTAMENTO- Contrà Cantarane n. 8, Piano 2,
SCALA B-interno -; Lotto 1 di 1**



Figura 1- PROSPETTO PRINCIPALE

ACCESSO PEDONALE

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.2-3-4-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-
UFFICIO PIANO SECONDO-AFFACCI VERSO STRADELLA DEL SOCCORSO
SOCCORSETTO**



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Corpo A) UFFICIO/ STUDIO PROFESSIONALE consistente in un appartamento ubicato al piano II°- SCALA B- INT.-, di un fabbricato denominato CONDOMINIO ARRIGONI, sito nel Comune di VICENZA (VI), con accesso pedonale da Contrà Cantarane n. 8, ad angolo con stradella del Soccorso Soccorsetto. Il condominio è **privo di ascensore** e le unità presenti sono adibite ad uso residenziale e ad uffici/studi professionali. È costituito da 4 piani fuori terra, scantinato e soffitta, con corte annessa. L'autorizzazione a costruire in essere è stata rilasciata ante il 1967; l'immobile è ripartito tra scala A e Scala B, oltre alle altre parti comuni. Il bene è un ufficio composto da 5 vani oltre al bagno e ad un corridoio, composto da: un ingresso-zona segreteria, su cui si affaccia un ufficio; la distribuzione dell'immobile prosegue lungo un corridoio che conduce ad altri tre uffici e al bagno, con ingresso sempre dal corridoio. Il contesto risale a una ristrutturazione interna degli anni '80 per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, successivamente oggetto di riammodernamento delle finiture. L'unità destinata ad ufficio, è situata in zona centrale-residenziale, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Diritto di: -1/1 del diritto di Piena Proprietà di UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE in capo a:
1*****;

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 28/08/2015 Pubblico ufficiale ***** Sede VICENZA (VI) - UU Sede VICENZA(VI) Registrazione Volume 9990 n. 909 registrato in data 17/11/2015 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 16737.1/2015 - Pratica n. VI0167902 in atti dal 24/11/2015;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Identificato al Catasto fabbricati:

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 3:

- **CORPO A: APPARTAMENTO/UFFICIO:** Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Particella 274, Sub. 8, A10 Uffici e studi privati, Contrà Cantarane n. 8, Piano 2, 4,5 vani, superficie totale mq.98- R.C. Euro 1.394,43; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 3 mappale 274, ente urbano di are 05.84.

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento ad uso ufficio- piano 2°** –per due lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso stradella Soccorso Soccorsetto, per un lato confina con vano scale, per lato ovest confina con i muri perimetrali verso la corte mapp.453; Salvi i confini più precisi;

CRONISTORIA CATASTALE:

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2014 Pratica n. VI0116150 in atti dal 26/07/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE (DA AGGIORNAMENTO ANSC n. 44521.1/2014)
- VARIAZIONE DEL 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE DEL 09/08/1985 in atti dal 24/08/1998 CAMBIO DESTINAZIONE D'USO-P.F. 98/99 (n.4005.1/1985);
- ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 09/08/1985 in atti dal 29/05/1990 (n. 4005/1985)

- Beni Immobili identificati al Catasto terreni:

- **CORPO B: TERRENO su cui insiste il fabbricato:** Foglio 3, Particella 274, ente urbano, Consistenza 05. 84 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: per due lati è delimitato da stradella Soccorso Soccorsetto, per un lato confina con Contrà Cantarane, per lato ovest confina con la corte mapp.453; Salvi i confini più precisi;

Vengono ricomprese nella proprietà del bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartengono le unità oggetto di pignoramento ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C

CRONISTORIA CATASTALE:

Impianto meccanografico del 31/12/1975;

VERIFICA DEI CONFINI:

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, rispetto alla documentazione di seguito allegata.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Figura 7 -SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

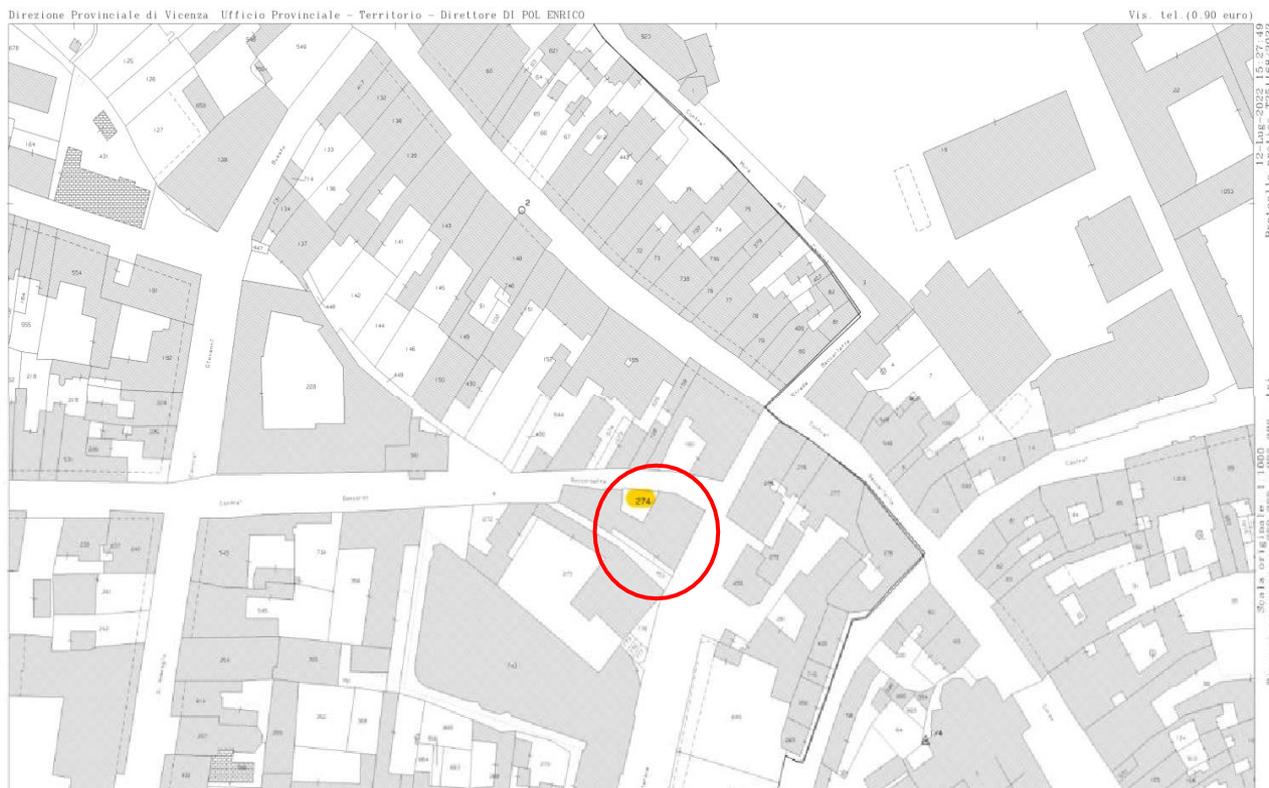


Figura 8 - MAPPA CATASTALE WEGIS

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



BENE E UBICAZIONE

Appartamento ubicato al piano PRIMO di un condominio, con annesse parti comuni.

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona:

Periferica/AREA RESIDENZIALE: Centrale/AREA ECCENTRICA, CONTORNO NORD DEL CENTRO STORICO

Zona Omogenea: B2

Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI

Destinazione: RESIDENZIALE

La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

Principali collegamenti pubblici (km): Bus 1,12/14,7, E17, E29

COLLEGAMENTI AUTOSTRADALI:

CON IL TRENO

La stazione ferroviaria di Vicenza si trova in centro città, a 500 metri dalla zona pedonale.

[Trainline](#)

[VIRail](#)

CON L'AUTO

Vicenza si trova lungo l'autostrada A4 Autostrada Brescia/Verona/Vicenza/Padova spa **Autostrada BS-VR-VI-PD**

Per visitare il centro storico di Vicenza, ci sono molti parcheggi a sbarra disponibili. Fogazzaro, Canove, Verdi e Stadio quelli consigliati per la visita del centro storico. Tariffe e mappa al link <https://vicenzaparcheggi.it/sosta-in-struttura-e-a-sbarra>

SERVIZIO TAXI

VICENZA:

RADIO TAXI (tel. 0444 920600)

SOSTA E PARCHEGGI BUS TURISTICI A VICENZA

La sosta di max 15 minuti è consentita in viale dell'Ippodromo (dopo l'attraversamento pedonale all'altezza del civico 82) ed in viale Roma dalle 8.00 alle 20.00 compresi festivi per permettere ai turisti di salire/scendere dall'autobus. Completate le operazioni di discesa dei turisti, i conducenti dovranno recarsi con il proprio mezzo nelle aree riservate per la sosta lunga in Via Pforzheim o in alternativa in Via dello Stadio (escluso i giorni delle manifestazioni sportive calcistiche).

- Stalli di sosta a pagamento in Via Pforzheim (vicino a Park Cricoli)

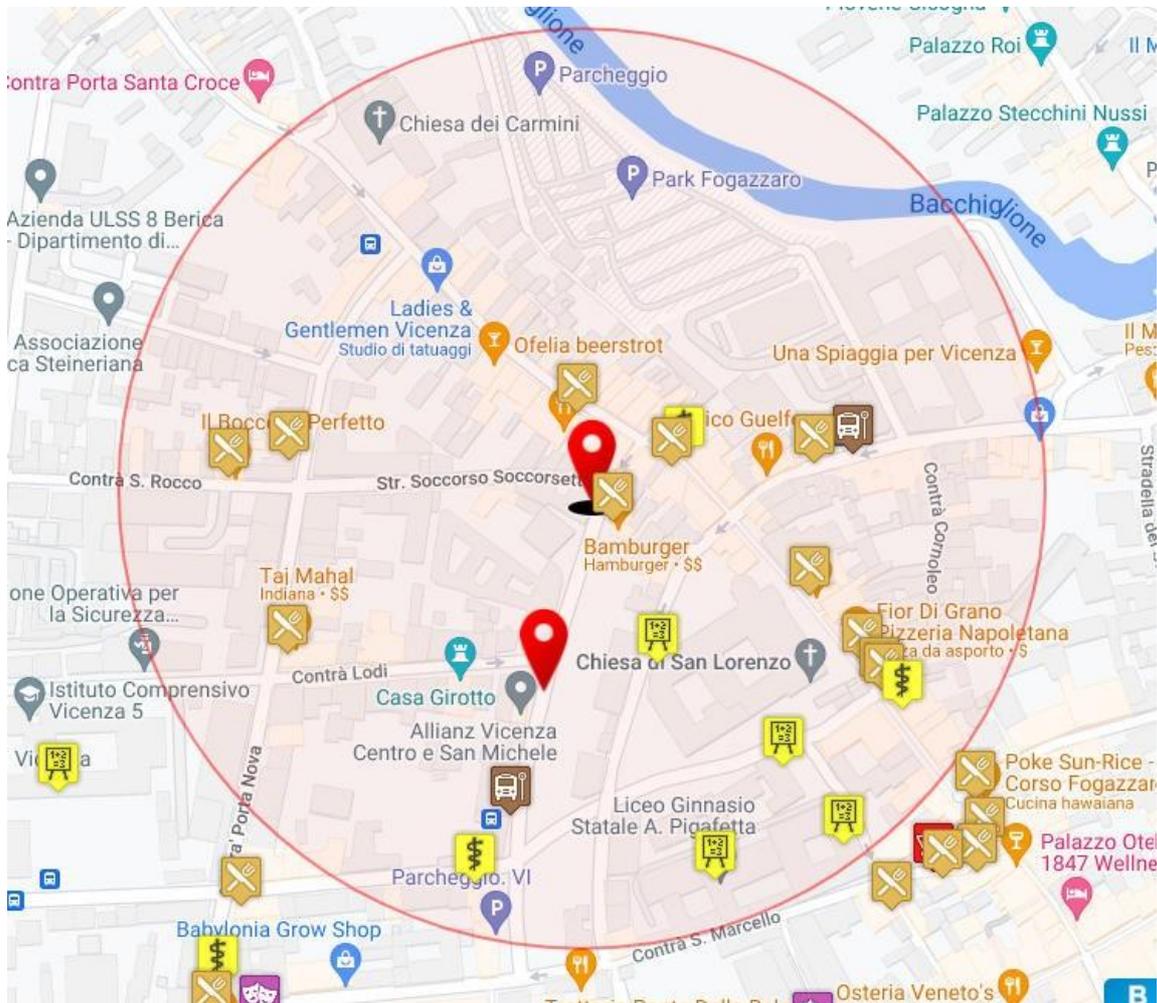
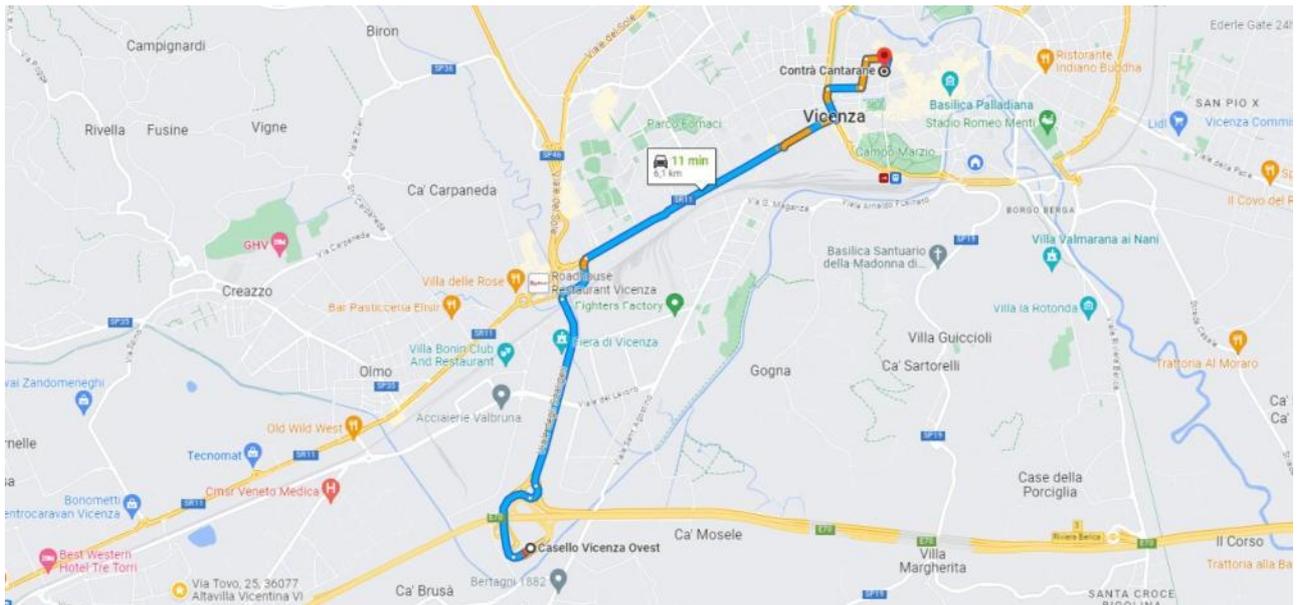
Gli autobus turistici possono parcheggiare all'esterno del parcheggio d'interscambio Park Cricoli, sugli stalli di sosta loro riservati in Via Pforzheim.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022
promossa da XXX rappresentata da avv. XXX



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



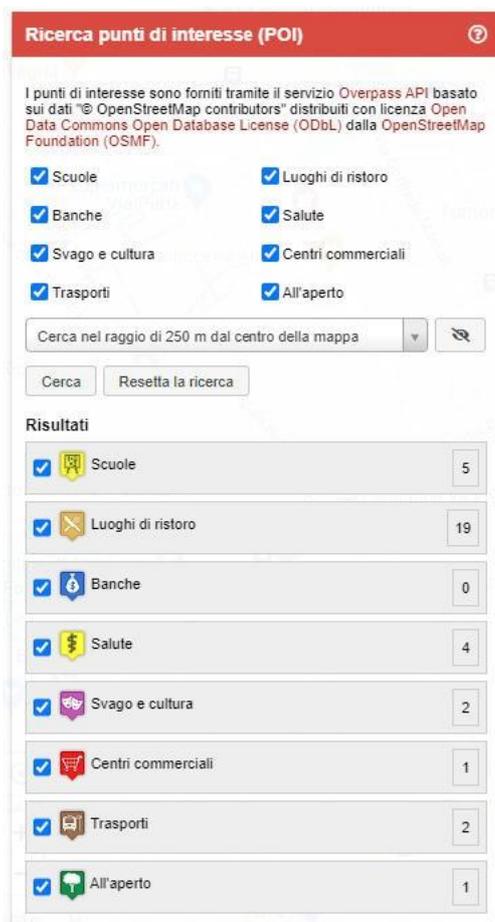


Figura 9 - POI- PUNTI DI INTERESSE

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risultava al momento del sopralluogo occupato da terzi CON REGOLARE CONTRATTO D'AFFITTO; dal punto di vista edilizio, in stato di conservazione buono. Le utenze (luce, acqua, gas) **risultano aperte**.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Pertinenze (art. 817 CC): locale caldaia;

Parti comuni (art.1117 CC): *A detti immobili spetta "la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni dell'intero edificio, a sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile."* (androne/portico, cortile, ingresso)

Servitù: Nessuna

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Figura 10 - Mappa copione di visura Vicenza_Foglio_45

Usufrutto, uso, abitazione: usufrutto della madre dell'esecutato

Convenzione edilizie: nessuna

Vincoli storico-artistici: nessuno a carico dell'immobile

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno

Prelazione agraria: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.2.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.2.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

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

Iscrizioni:

- 1. ISCRIZIONE CONTRO-ipoteca giudiziale iscritta a Vicenza in data 15 maggio 2020 ai nn. 8072/1318, per la somma di Euro 200.000,00 a favore di XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXX, derivante da sentenza di separazione personale in data 4 novembre 2019 Rep.5323 Corte d'appello di Venezia, gravante tutti gli immobili;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



2. **ISCRIZIONE CONTRO- ipoteca giudiziale iscritta a Vicenza in data 7 luglio 2021 ai nn. 15700/2408, per la somma di Euro 35.000,00 (capitale Euro 20.860,29) a favore di XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo in data 21 maggio 2020 Rep. 1232/2020 del Tribunale di Vicenza, gravante tutti gli immobili;**
3. **TRASCRIZIONE CONTRO-pignoramento immobili trascritto in data 8 febbraio 2022 ai nn.2303/1644a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXX, derivante da atto giudiziario in data 31 Gennaio 2022 Rep. 5/2022 Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Vicenza, gravante tutti gli immobili;**

4.4. Altre trascrizioni: Nessuna

4.4.1 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.4.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: Nessuna

4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 Conformità urbanistico edilizia

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni **non sono** formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, sia all'interno dell'appartamento che nelle parti condominiali.

NELLO SPECIFICO:

L'esperto unitamente al custode ha verificato che allo stato attuale:

A) Con particolare riferimento all'abitazione:

A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo, confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche all'interno dell'appartamento nella distribuzione degli spazi (mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti) e modifiche delle forometrie sui muri perimetrali;

In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità:

- *Forometrie di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare la finestra nell'ufficio d'angolo è stata chiusa, in contrasto con le finestre presenti negli altri piani;*
- *Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori;*
- *Differenti posizioni e spessori di elementi murari verticali;*
- *Demolizioni di muri preesistenti e realizzazione di nuove partizioni;*

L'esperto a seguito dell'incontro tenutosi presso l'ufficio del responsabile dell'edilizia privata arch. XXXXX, ha verificato la situazione amministrativo/edilizia dell'immobile oggetto di accertamento.

Studiato di concerto l'ESTRATTO del PIANO DEGLI INTERVENTI e DEI VINCOLI-TUTELE, approvato con deliberazione n. 31 del 13.03.2023 dal Consiglio comunale che ha adottato la variante parziale al Piano degli Interventi relativa alla Città Storica, l'ufficio, oggetto

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



d'indagine, rientra nella **CATEGORIA A.4. che COMPRENDE EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE, TESTIMONIALE DI CONTESTO.**

- Gli interventi sono, quindi, diretti al recupero degli edifici di interesse nei caratteri documentario, paesaggistico ed ambientale, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza, anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

L'esperto, quindi, accertato la presenza delle modifiche prospettiche ed interne del bene, conferma che :

- **-per la modifica relativa alla chiusura della finestra fronte strada, essendo l'unica rispetto alla fascia di finestre presenti nei piani soprastanti e sottostanti;** l'esperto, sentito l'ufficio tecnico reputa necessario il ripristino dello stato dei luoghi, secondo quanto previsto dai piani attuativi vigenti.
- **-per le modifiche degli ambienti interni;** l'esperto ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; *perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia. (previo parere di Ente terzo)*

il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori €. **2.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.**

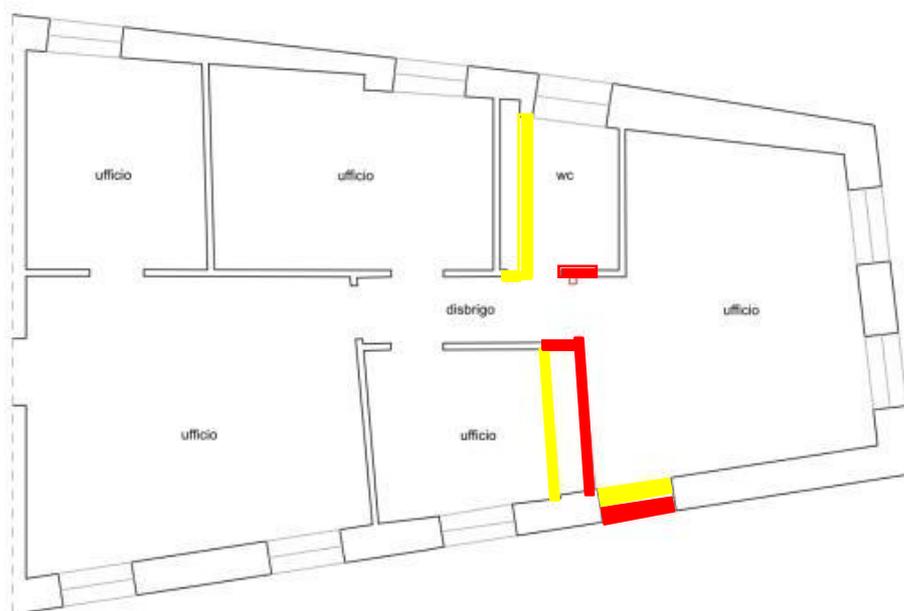
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE - PROGETTO APPROVATO

Fog. 3 mapp. 274 sub. 8



Pianta Piano Secondo - altezza sotto tavolato 4.10 m
altezza sotto trave 3.95 m

STATO COMPARATO-sovrapposizione

 Demolizione
 Costruito

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Fascia delle finestre oggetto d'intervento e in discrasia rispetto al resto del contesto.

PREVENTIVO ripristino stato dei luoghi per IMMOBILE

Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

€ 500/00

PER IL RIPRISTINO DELLE DIFFORMITA' PRESENTI:- FOROMETRIE SUI MURI

PERIMETRALI DELL'APPARTAMENTO E QUINDI IN FACCIATA;

Sistema anticaduta composto da parapetti provvisori metallici ancorati al fabbricato e tavole di legno, e ponteggio di salita e discesa realizzato con telai metallici prefabbricati.

A corpo € 1.500,00

Demolizione e riapertura attuale finestra, carico su autocarro con gru e smaltimento in discarica.

A corpo € 1.300,00

Fornitura e posa in opera di nuovo serramento, conforme a quello delle finestre dell'appartamento/ufficio e delle altre proprietà, posa soglia in marmo, rasatura stipiti e celino;

A corpo € 3.300,00

Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (Permessi per nolo plateatico, diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A

TOTALE € 6.600/00 (seimilacentoeuro/00) + IVA

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



4.5.2 *Conformità catastale:*

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- **UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE**, è risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la pianta dell'UFFICIO, IN PARTICOLARE:**

- NELL'APPARTAMENTO MANCA L'INDICAZIONE DELLA FINESTRA DELL'UFFICIO AD ANGOLO;**
- NON SONO COERENTI LE RAPPRESENTAZIONI DI ALCUNI MURI/ PARTIZIONI INTERNE CON LO STATO DEI LUOGHI;**
- **A livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente evidenzia CHE NON è PRESENTE IN BANCA DATI.;**

COSTO VARIAZIONE CATASTALE

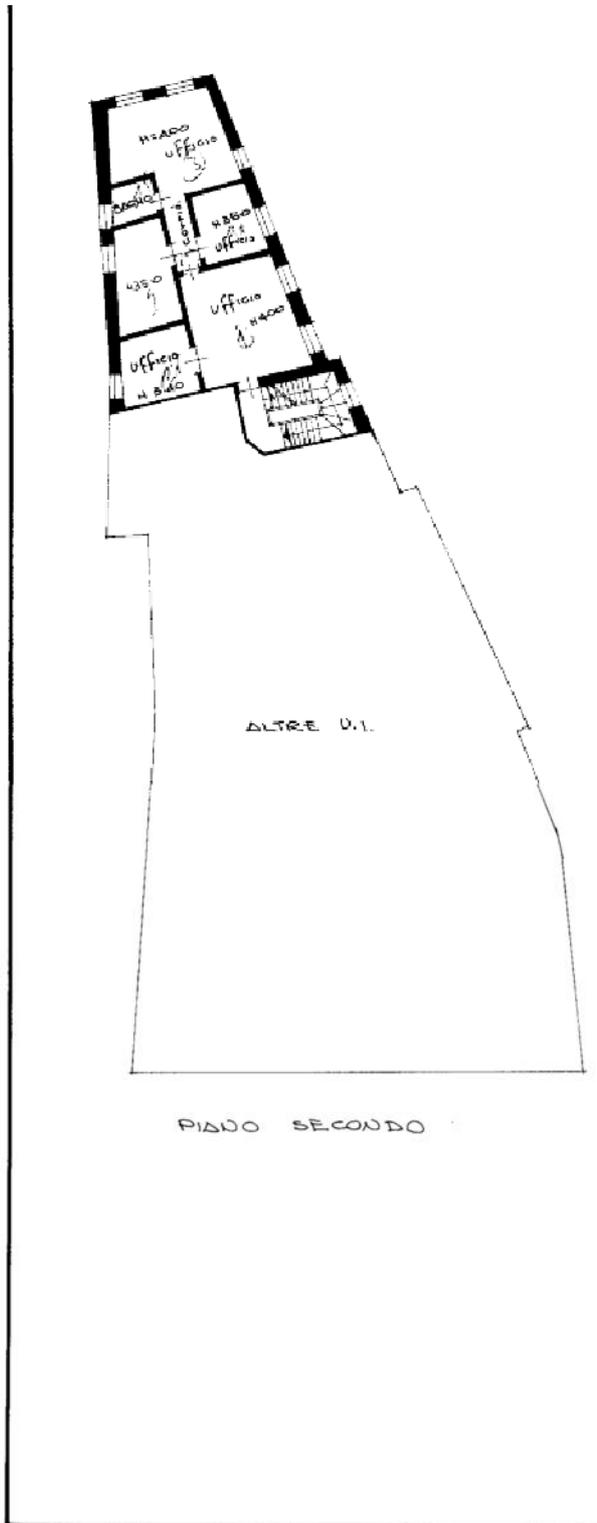
€ 1.500,00

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Figura 11 – PIANTA CATASTALE - VICENZA FGL 3 PART 274 SUB 8;



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Debitori: *****

Locazione: Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dal sig.r *****, precisando la risposta con PEC PROT. N. 161073 del 26/07/2022, l'Agenzia scriveva quanto segue:

“Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili eseguiti, così come catastalmente indicati.”

Durante la verifica congiunta in loco con il custode l'immobile risultava occupato.

Gli eredi consegnavano, quindi, all'esperto il contratto di locazione, già inoltrato via mail al custode, registrato a nome di *****.

In data 17/06/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 20061736013065496-000001 la comunicazione di proroga del contratto di locazione fino alla data del 31/05/2026, presentata da ***.**

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

- registrato presso l'ufficio DPVI UT VICENZA 1;
- anno 2014 serie 3T n.1044;

- **Valutazione della congruità del canone**

Assunte le opportune informazioni circa i canoni normalmente praticati per l'affitto di uffici aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quelli oggetto di accertamento; applicando i metodi di stima previsti dal Codice di Valutazione Immobiliare, nello specifico il metodo del confronto M.C.A. (si veda analisi da pag.50 della presente perizia) si è riscontrato che i canoni annui normalmente praticati possono variare fra i 10.800,00 €/annui e i 15.600,00 €/annui considerando i mq dell'immobile e il pregio.

La valutazione circa la congruità del canone di locazione ai fini di cui all'art. 2923, comma 3, c.c. deve essere operata con riferimento al momento del pignoramento, verificando se il prezzo convenuto di affitto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni. Giusto prezzo è quello di mercato o quello abitualmente praticato dal locatore. Esso deve essere calcolato all'atto del pignoramento, che cristallizza la situazione giuridica opponibile al creditore ed ai terzi, e non alla data di aggiudicazione o a quella di conclusione del contratto (CC 22 apr. 1982/2413; contra, sembra riferirsi alla data di stipulazione del contratto CC 14 apr. 1984/2413)” da CODICE CIVILE COMMENTATO E ANNOTATO, Terza Edizione, Giuffè Editore, a cura di Pietro Rescigno, sub 2923 c.c.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Considerando che non risultano agli atti precedenti locazioni e che la parte esecutata non ha prodotto alcun documento in merito, per la verifica della condizione se trattasi di canone vile si farà esclusivo riferimento al giusto prezzo.

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo, che si può trasformare nella seguente disequazione:

canone pratico >66.66 % giusto prezzo del canone

Ufficio/studio professionale

Al punto 5) del contratto di locazione registrato, risultano pattuiti 6.000,00 €/annui, da pagarsi in rate mensili di € 500,00.

Canone annuo praticato 6.000,00 €/annui < 14.032,91 €/annui

Essendo il canone annuo praticato non inferiore al terzo di quello giusto, non è da considerarsi vile.

SEGNALAZIONE:

Secondo **L'art. 41-ter del Dpr 600/73**, modificato dall'art. 1 della Legge n. 311/2014, prevedendo che l'Agenzia delle Entrate non può effettuare accertamenti sui redditi di fabbricati derivanti da locazione quando sono "dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile".

È bene fare in modo, quindi, che **il canone ridotto del 15% dichiarato non sia minore del 10% del valore catastale dell'immobile**. Mantenendo questa soglia, è impossibile per gli uffici dell'Agenzia delle Entrate procedere a un accertamento.

L'esperto riporta di seguito l'analisi secondo il modello di FiscoOggi, considera la locazione annuale dell'immobile con **categoria catastale A/10**. Questo è locato mensilmente a 500,00 euro e presenta una **rendita catastale** di 1.394,43 euro. In base a quanto esposto in precedenza l'Agenzia Entrate non potrà effettuare l'accertamento delle imposte dirette se il canone ridotto del 15% è dichiarato in misura superiore al 10% del valore dell'immobile.

Calcolo:

Canone di locazione ridotto del 15%: $500 * 12 * 0,85 = 5.100$ euro

Valore catastale dell'immobile: $[1394,43 + 37,5 \text{ (rivalutazione RCL)}] * 98 = 140.329,14$ euro

Percentuale 10% sul valore dell'immobile: $140.329,14 * 0,10 = 14.032,914$ euro

Non risulta quindi verificato il canone di locazione attuale rispetto i parametri richiesti dall'Agenzia dell'Entrate - **l'esperto consiglia adeguamento del canone a 1.169,40 €/mese.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Comodato: nessuno

Assegnazione al coniuge: nessuna

Altro:

Sine titolo: nessuno

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

Oneri: Allegati alla perizia l'esperto ha depositato i documenti prodotti dall'Amministratore del condominio ARRIGONI: XXXXXXXXXXXXX, nella figura del rag. XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXX; email: XXXXXXXXX. Il bene ricade all'interno del condominio denominato: "ARRIGONI",

C.F. 950001110246. Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore in data 30.01.2023, nel dettaglio, per le spese di riparto-spese insolute a carico degli esecutati nell'ultimo biennio si legge: "Alla data del 31/12/2020 l'unità presentava un saldo di gestione negativo pari ad € -1.306,52 (spese di proprietà). A tale importo vanno sommate le previsioni 2021 pari a € -412,18 e 2022 pari a € -497,21. Vanno quindi detratti pagamenti pervenuti per € 1.718,70 (per il 2021) ed € 0,00 (per il 2022)." TOTALE DA SALDARE **498,21 €**. Ad oggi, nonostante i solleciti, non risultano inviati ulteriori aggiornamenti da parte dell'amministratore.

L'unità risulta locata allo studio legale *****, che alla data 31/12/2020 aveva un saldo ATTIVO pari ad € 121,97. A tale saldo deve essere sommato il preventivo 2021 (€ -1.816,95) e 2022 (€ -1.301,47), pagamenti avvenuti nel 2021- € 1.694,97 e nel 2022- € 0,00 per l'ultimo biennio. Il condominio alla data odierna, come da dichiarazione dell'amministratore, non ha deliberato lavori straordinari con bonus edilizi e non sono stati approvati lavori straordinari non ancora eseguiti.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario e Anteriormente al ventennio:

1)

Atto di compravendita in data 28 luglio 1988 Rep.84210 notaio Barone Giovanni di Vicenza, ivi trascritto in data 1 agosto 1988 ai nn.9546/7278; i signori XXXXXX, nato a XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, e XXXXXX, nata a XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXX, vendevano:

a) ai signori ***** che acquistavano il diritto di usufrutto congiuntivo, vita natural durante con diritto di accrescimento reciproco sulle unità immobiliari sotto descritte;

b) ai signori ***** **la quota di 1/3 pro indiviso ciascuno di Nuda proprietà, dell'immobile oggetto di esecuzione;**

2) ***** , per l'usufrutto totale e ***** **la quota di 1/3 pro indiviso ciascuno di Nuda proprietà, per riunione di usufrutto in morte di *****.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Situazione degli intestati dal 28/07/1988

--

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/08/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 28/07/1988
2			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 28/07/1988
3			fino al 28/07/1988
DATI DERIVANTI DA		ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 09/08/1985 - Voltura n. 4005/1985 in atti dal 29/05/1990	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dell'impianto meccanografico

Precedenti proprietari

Si riporta di seguito cronologia dei passaggi di proprietà a carico dell'immobile in oggetto:
-in ditta a **XXXXXXXXXXXX** in dipendenza di atto di compravendita in data 9 settembre 1980 n.24.981 di repertorio Notaio Ottaviano Giarolo, registrato a Schio il 19 settembre 1980 al n.4.883 Vol.224/I.

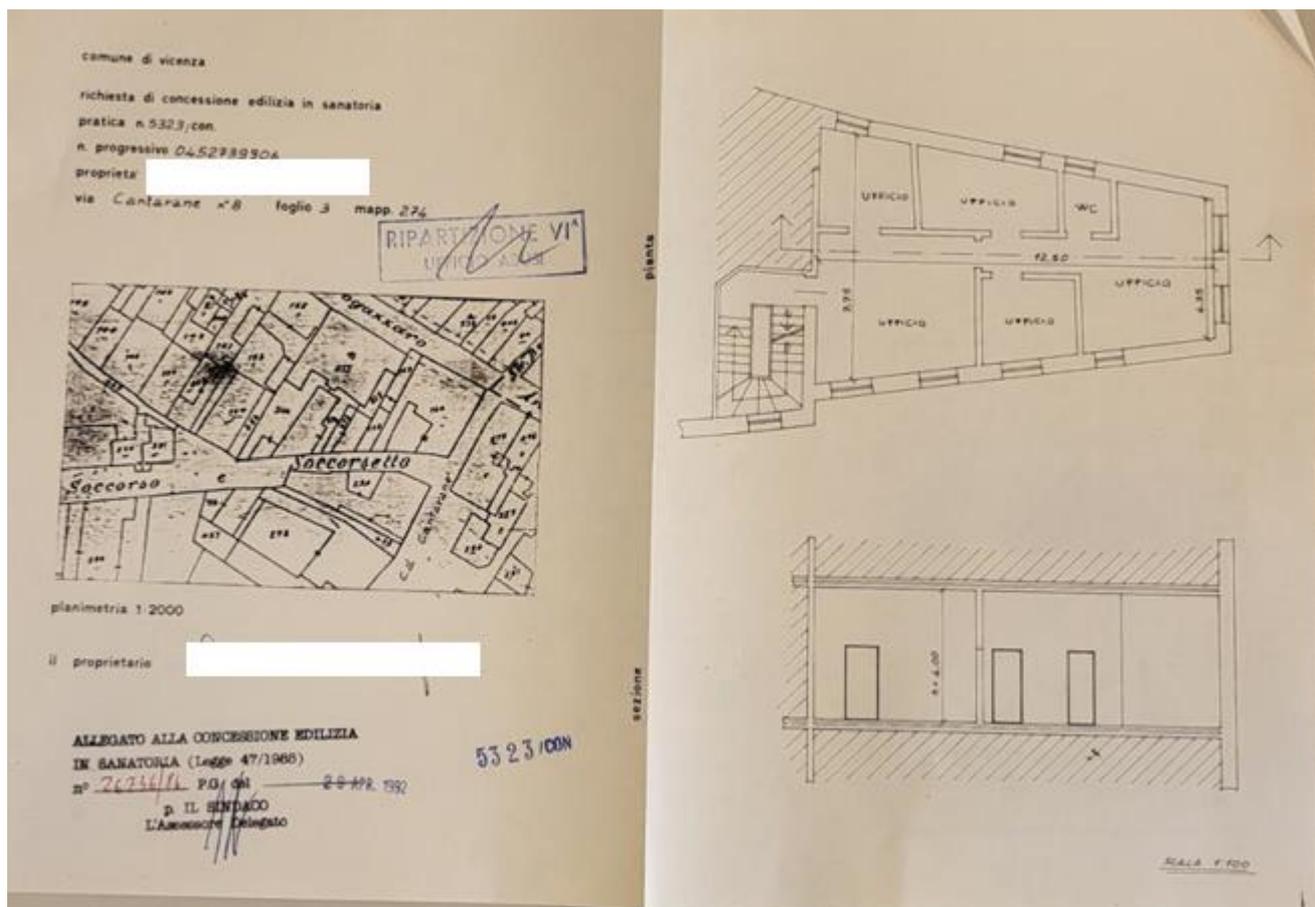
PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza (VI), ha verificato i titoli abilitativi del bene staggito con i nominativi degli intestatari al Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell'archivio informatico.
L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto, l'unica pratica di seguito elencata per Concessione edilizia in sanatoria, da cui si può determinare che la consistenza attuale dei beni risale ad **ante il 01-09-1967, considerata anche la CATEGORIA A4, che COMPRENDE EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE, TESTIMONIALE DI CONTESTO secondo l'ESTRATTO del PIANO DEGLI INTERVENTI e DEI VINCOLI-TUTELE**, approvato con deliberazione n. 31 del 13.03.2023 dal Consiglio comunale.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





□ Concessione edilizia in sanatoria (art.35 legge 47/1985)- Cambio di destinazione d'uso di un appartamento da uso abitazione ad uso ufficio-destinazione: direzionale, Domanda presentata il 28/03/1986, P.G. n.26736/86 n. 5323/ CON.-n. prog.0452739906- Rilasciata il 29.04.1992 in ditta a XXXXX (C.F. XXXXX);

N.B. Non risultano pratiche successive a tali date nell'archivio. L'esperto non ha responsabilità relativamente a documenti che non siano stati mostrati dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente

7. Interrogazione linee Giuda C.S.M.- immobili edilizia pubblica

Visto l'art. 1 co. 376, 377, 378 L. 178/2020, che prevede la sospensione dell'esecuzione con riferimento agli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, che siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche; ritenuto di dover accertare tali condizioni anche con riferimento all'immobile oggetto dell'esecuzione e sopra descritto. L'esperto ha verificato che la lottizzazione, di cui fa parte il condominio su cui insiste l'appartamento pignorato è stata frutto di un'operazione immobiliare privata, **NON REALIZZATA IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

Descrizione **UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE** di cui al punto A- **VICENZA (VI):
APPARTAMENTO- Contrà Cantarane n. 8, Piano 2, SCALA B-interno -; Lotto 1 di 1**

A UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE consistente in un appartamento ubicato al piano II°-SCALA B- INT.-, di un fabbricato denominato CONDOMINIO ARRIGONI, sito nel Comune di VICENZA (VI), con accesso pedonale da Contrà Cantarane n. 8, ad angolo con stradella del Soccorso Soccorsetto. Il palazzo ubicato in posizione centrale, in una zona residenziale del centro storico a pochi passi dalla Basilica Palladiana ha una valenza architettonica per la sua facciata. Il condominio è **privo di ascensore** e le unità presenti sono adibite ad uso residenziale e ad uffici/studi professionali. È costituito da 4 piani fuori terra, scantinato e soffitta, con corte annessa. L'autorizzazione a costruire in essere è stata rilasciata ante il 1967; l'immobile è ripartito tra scala A e Scala B, oltre alle altre parti comuni. Il bene è un ufficio composto da 5 vani oltre al bagno e ad un corridoio, composto da: un ingresso-zona segreteria, su cui si affaccia un ufficio, prosegue lungo un corridoio che conduce ad altri tre uffici e al bagno, con ingresso sempre dal corridoio. Il contesto risale a una ristrutturazione interna degli anni '80 per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, successivamente oggetto di riammodernamento delle finiture. L'unità adibita ad ufficio è situata in zona centrale-residenziale, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Diritto di: -1/1 del diritto di Piena Proprietà di UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE in capo a:

Identificato al Catasto fabbricati:

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 3:

- **CORPO A: APPARTAMENTO/UFFICIO:** Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati, Particella 274, Sub. 8, A10 Uffici e studi privati, Contrà Cantarane n. 8, Piano 2, 4,5 vani, superficie totale mq.98- R.C. Euro 1.394,43; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 3 mappale 274, ente urbano di are 05.84.

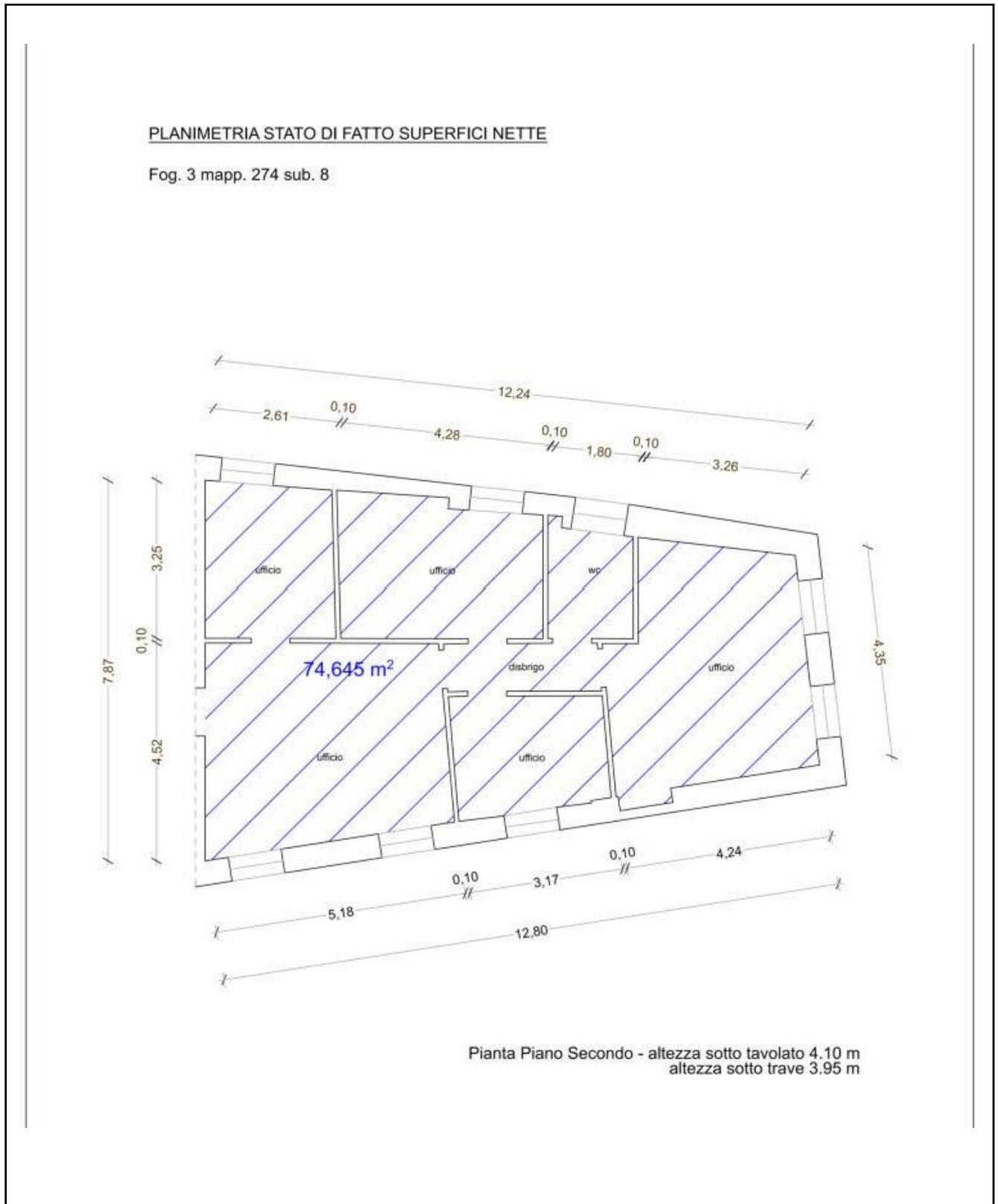
N.E.S.O. CONFINI: **appartamento ad uso ufficio- piano 2°** –per due lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso stradella Soccorso Soccorsetto, per un lato confina con vano scale, per lato ovest confina con i muri perimetrali verso la corte mapp.453; Salvi i confini più precisi;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



RILIEVO sommario -non esecutivo e comprovante ai fini di una sanatoria;



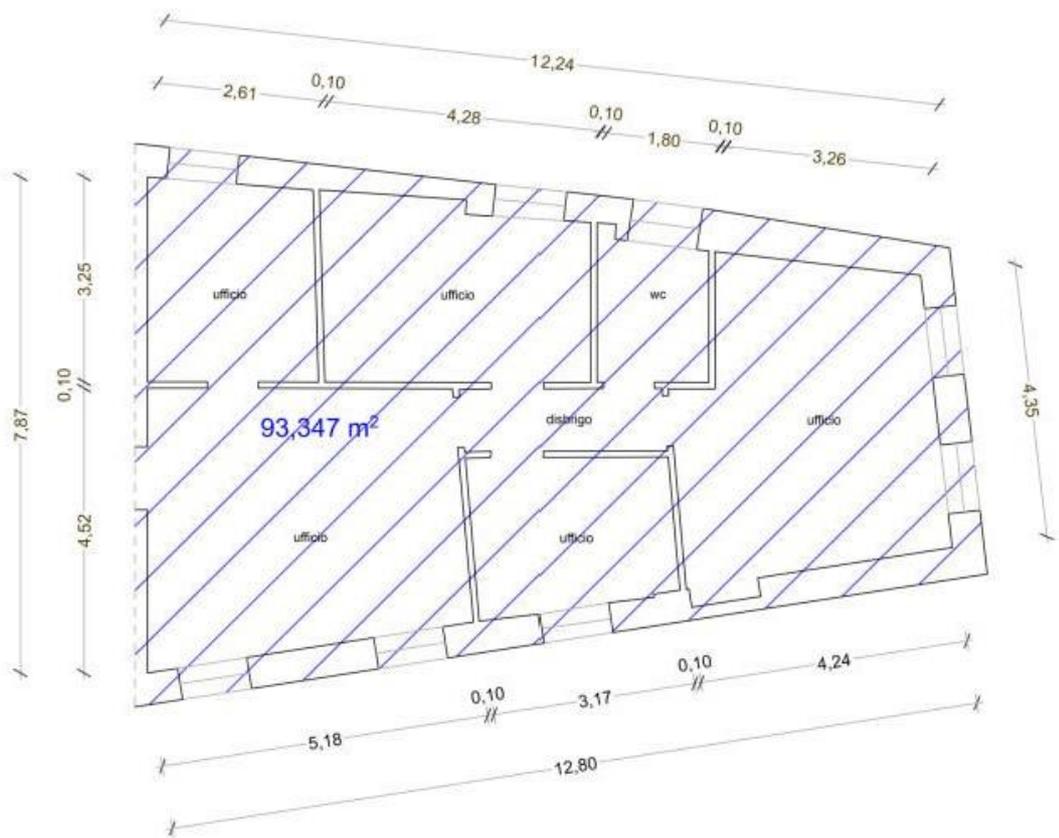
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



PLANIMETRIA STATO DI FATTO SUPERFICI LORDE

Fog. 3 mapp. 274 sub. 8



Pianta Piano Secondo - altezza sotto tavolato 4.10 m
altezza sotto trave 3.95 m

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione analitica

Il bene risulta sviluppato su un unico piano, al livello secondo dello stabile, con affacci sui prospetti nord ed est, per tale motivo non risulta particolarmente luminoso. Il contesto condominiale risale agli anni '80. All'appartamento si accede attraversando in suggestivo androne con soffitto strutturato da un solaio sorretto da travi lasciate a vista. Si percorre, poi, la corte comune che conduce alla porta condominiale della scala B. Attraversando il portoncino pedonale, con apertura a battente e con struttura del serramento in ferro, costituito da due ante in vetro, protette da elementi decorativi in ferro, si accede al vano scala; rivestito di marmo Biancone di Asiago lucido, con parapetto in ferro e corrimano in legno. Arrivati al pianerottolo del II° piano, ci si trova di fronte al portoncino d'ingresso in legno, con pannellatura centrale in radica verso l'interno dell'appartamento, con finitura noce ed apertura ad anta unica.

Fig.12-13-INGRESSO CONDOMINIALE-ANDRONE-FRONTA VERSO CONTRA' CANTARANE



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Fig.14-15-16-INGRESSO CONDOMINIALE SULLA CORTE COMUNE

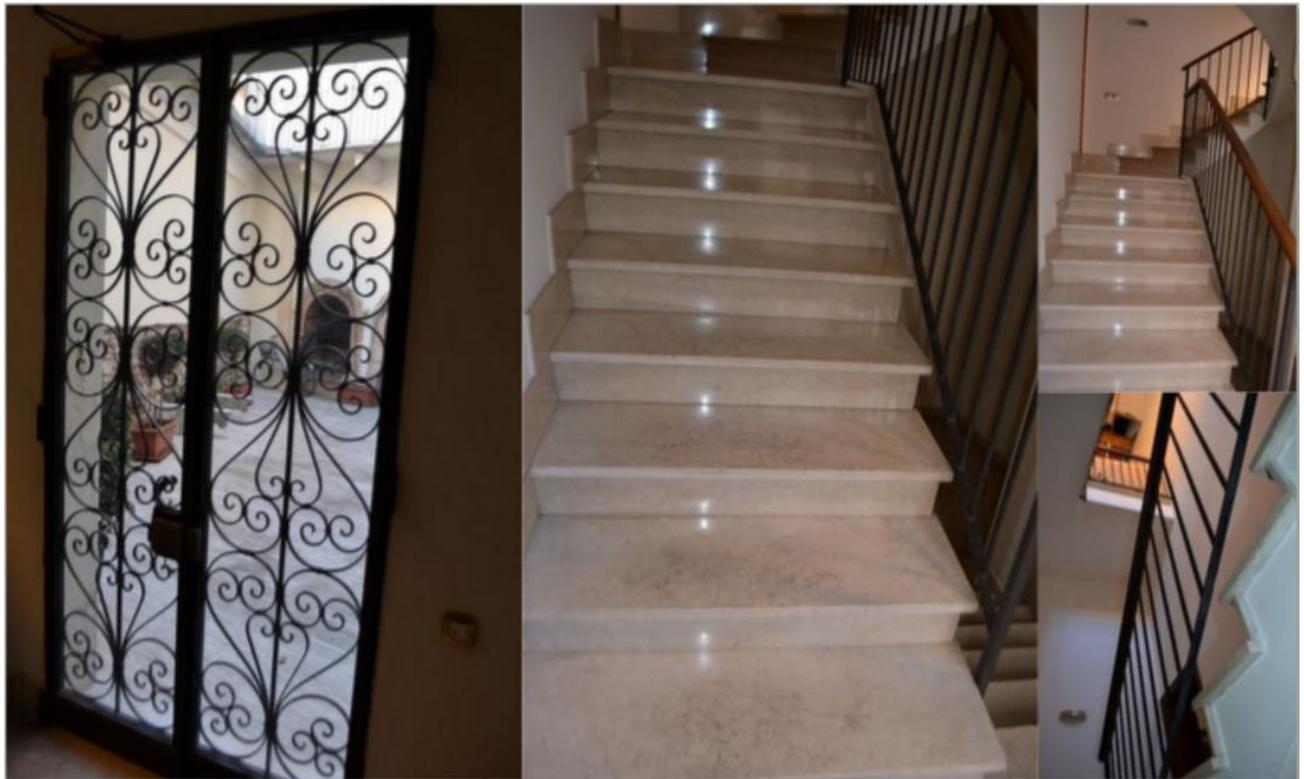
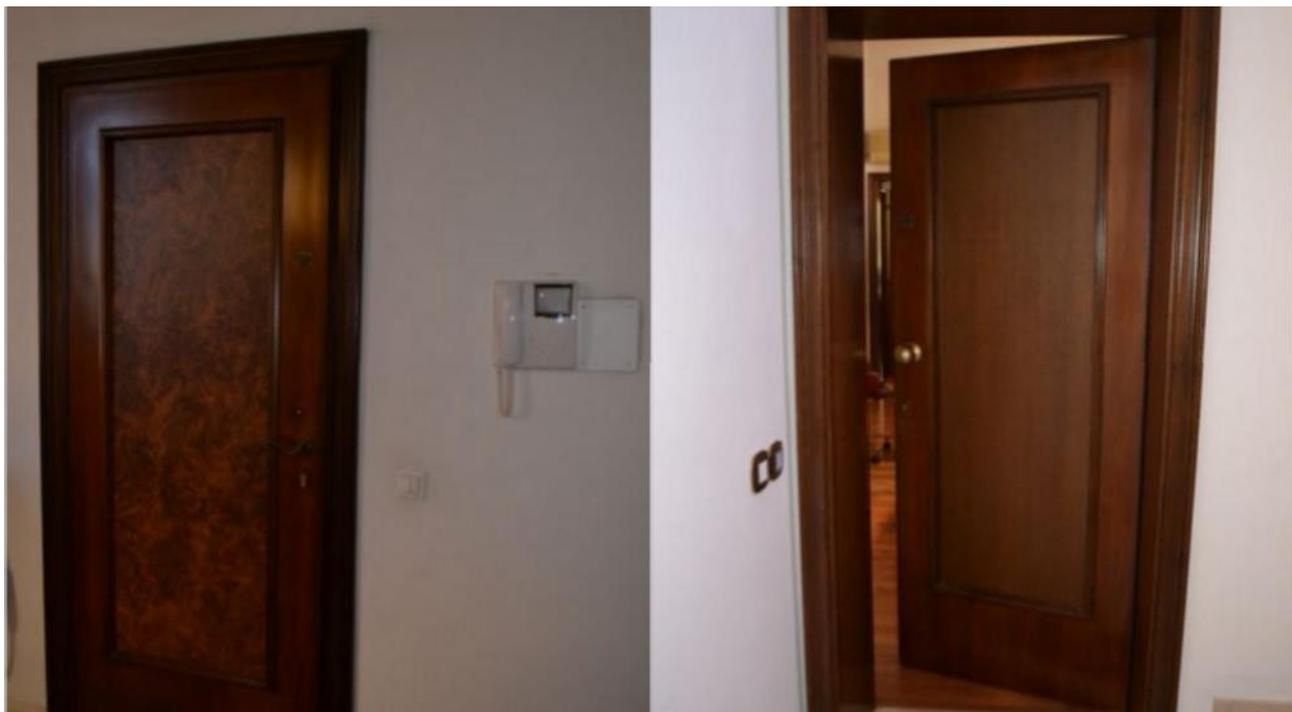


Fig.17-18-19-20-INGRESSO AL VANO SCALE CONDOMINIALE

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.21-22-INGRESSO PORTONCINO IN LEGNO CON SERRATURA SEMPICE;
FINITURA NOCE SCURO SPECCHIATURA CENTRALE, PANNELLO IN RADICA
VERSO L'INTERNO DELL'UFFICIO;**



Fig. 23-23°-24-24°-25- AREA ADIBITA A RECEPTION-SEGRETERIA;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Fig.-26-27-28-29-30-SALA RIUNIONE;



Fig. 31-32-33-34-35-36-37-UFFICIO 1;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



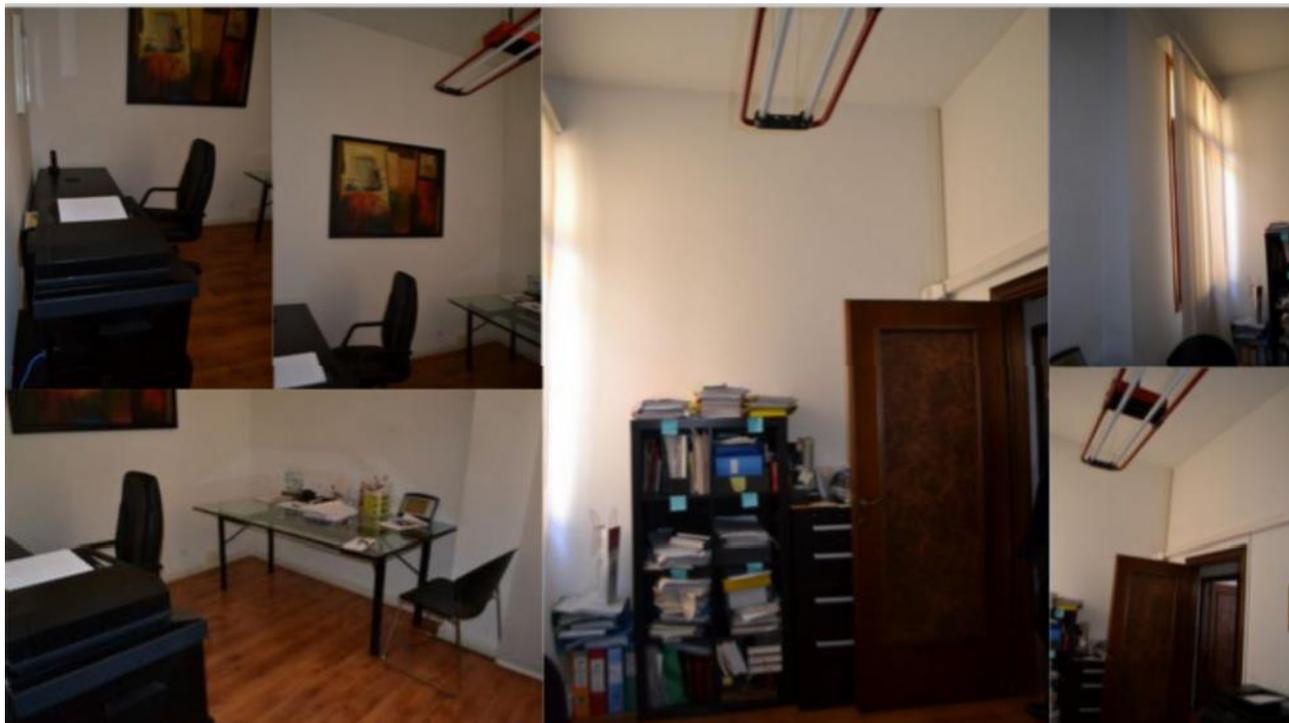


Figure 38-39-40- 41-42-43- UFFICIO 2;

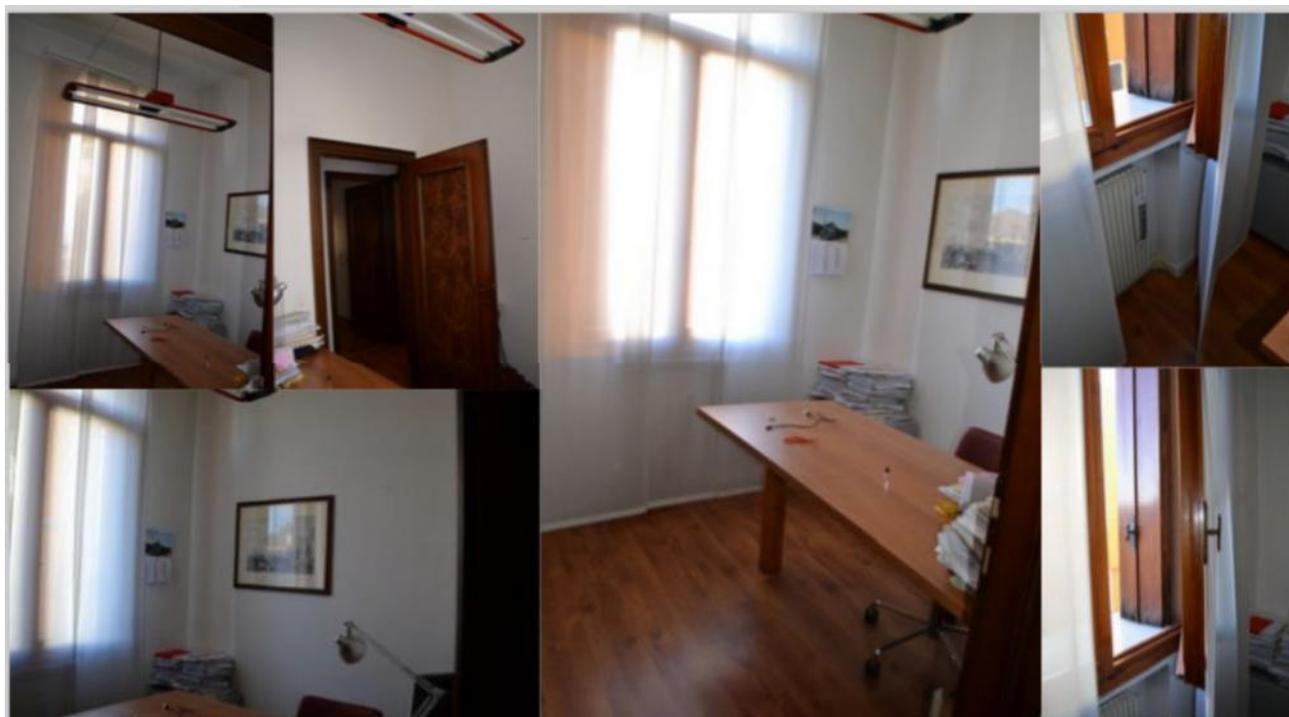


Figure 44-45-46- 47-48-49- UFFICIO 3;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



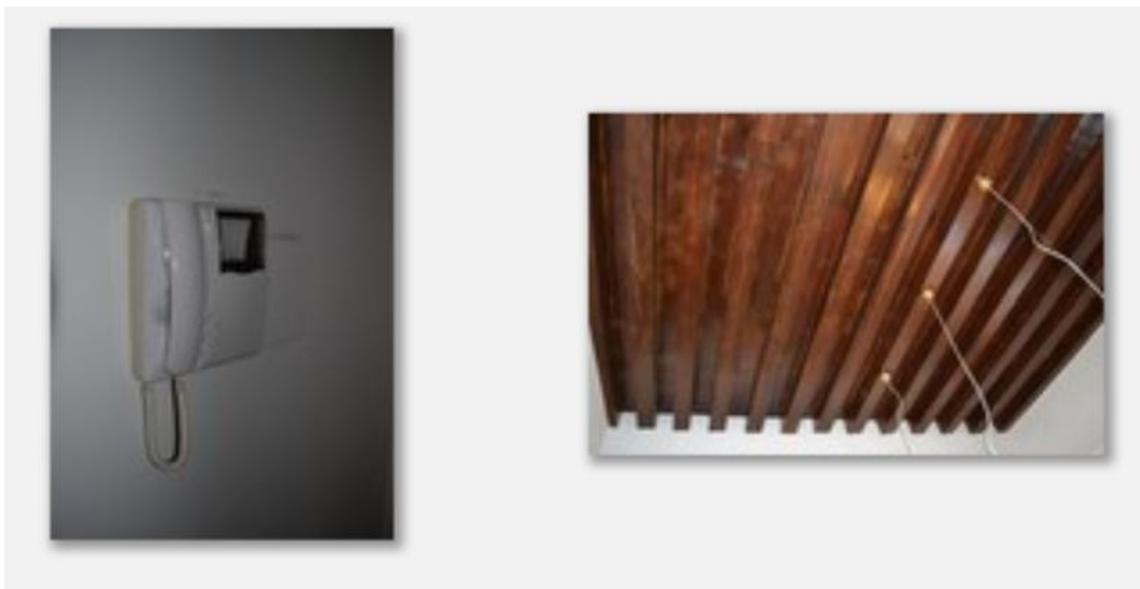


Figure 50-Dettagli videocitofono e solaio in legno con travi a vista;

L'esperto verifica lo stato degli ambienti; la pavimentazione, uniforme in tutto l'appartamento adibito a studio, è realizzata in laminato finitura noce chiaro, dimensioni 20X 127 cm, posati a correre; le porte sono in legno color noce scuro con specchiature in radica; la porta di ingresso è costituita da un portoncino in legno, con serratura semplice, finitura noce scuro, con specchiatura centrale con pannello di noce verso il vano scale e pannello in radica verso l'interno dell'ufficio;

I serramenti esterni sono datati, la struttura è in legno di abete verniciato con inserito vetro camera. Gli infissi sono protetti da balconi alla vicentina in legno; anche questi necessitano di restauro. Le soglie per i davanzali sono in marmo.



Figure 51-Dettagli Serramenti;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Fig.52-53-BAGNO;

Lungo il corridoio, è ubicato il servizio igienico.

Il pavimento del bagno è finito sempre realizzato con laminato finitura noce, listoni misura 20,00 cm x 127,00 cm, mentre le pareti sono piastrellate con elementi misura 20,00x20,00 cm fino ad un'altezza di 1,98 m color bianco su tre lati; l'ambiente è finestrato. Il bagno è dotato come sanitari: di un lavello completo di mobile e rubinetteria, ed un water. È presente un radiatore sotto la finestra con elementi a colonna ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda.



Fig.54-Boiler per produzione acqua calda;



Fig.55-Boiler per produzione acqua calda; Radiatore tubolare;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Fig.56-Crepe-UFFICIO 1;



Fig.57-Macchia dovuta ad infiltrazione dal piano superiore e crepa-UFFICIO 1;

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile. Lo stato delle tinteggiature è buono, fatta eccezione di un paio di pareti oggetto di un danno da acqua infiltratasi dal piano superiore (è stato aperto sinistro) e qualche fessurazione.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Anche nella zona dell'androne sussistono pareti ammalorate e crepe sul pavimento.



Figura 58 - Androne problema umidità da risalita capillare- presenza sali.



Figura 59 - Androne -crepe sul pavimento.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico sotto traccia, che è dimensionato per luminosità e con corpi illuminanti di varia natura, fatta eccezione delle predisposizioni per l'impianto di condizionamento, realizzate con canalette esterne; l'impianto videocitofonico è presente e funzionante, non è presente l'impianto d'allarme, l'impianto idrico sanitario è garantito da un boiler ubicato nel bagno, l'impianto di riscaldamento è realizzato con diffusione del calore a mezzo radiatori tubolari gestito da una caldaia centralizzata. È presente anche l'impianto di climatizzazione composto da n°3 macchine per condizionamento interno a split e le rispettive macchine refrigeranti esterne, poste verso il lato ovest che confina con la corte mapp.453.

La fornitura dell'acqua è centralizzata per il ricarica della caldaia condominiale e per il servizio di pulizie delle parti comuni. Le varie unità hanno un proprio contratto di fornitura idrica privata.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, ma sono da revisionare ai sensi della normativa Vigente.



Fig.60-61-62-63-64- Macchine per condizionamento n°3 split e rispettive macchine refrigeranti esterne;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Stato manutentivo: buono.

Altezze interne: Piano secondo – altezza sotto-tavolato **4,10 m** e altezza sotto-trave **3,95 m**;

L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa **93,34 mq**;

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta finito e tinteggiato.

Impianto idrico sanitario: realizzato con tubo multistrato, per acqua fredda e calda, quest'ultima isolata con guaina idonea nei dovuti diametri. Linea esterna interrata realizzata con tubo polietilene nei dovuti diametri fino ai contatori compresi allacciamenti.

Il bagno comprende chiavi di chiusura generali (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO) e cassetta di cacciata interna (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO).

Impianto di riscaldamento: realizzato con tubo multistrato isolato con guaina idonea nei dovuti diametri. (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO)

Ogni stanza è compresa di radiatore tubolare.

Accessori bagno: in porcellana bianco completo di 1 WC+ sedile, lavabo in vetro con mobile sottostante.

Per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state rese disponibili le dichiarazioni di conformità; gli stessi necessitano di un adeguamento/rifacimento in base alla normativa vigente.

Certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 20/01/2023 dall'ing. Silvia Comparin, identificato con Codice Attestato n.° 5292/2023.

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **G**.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: fondazioni costituite da una palificazione con pali piloti battuti, condizioni: DA VERIFICARE.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Strutture verticali: materiale: strutture portanti verticali costituite da muri in pietra e murature in laterizio, condizioni: DA VERIFICARE.

Strutture orizzontali: I solai sono del tipo in legno in andamento, condizioni: DA VERIFICARE.

Travi: materiale: legno; condizioni: DA VERIFICARE.

Copertura: tipologia: a padiglione, a 4 falde con manto in tegole materiale: C.A.
condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: sia anta singola che anta doppia a battente, materiale: in legno di abete verniciato, protezione: balcone alla vicentina, materiale protezione: legno., condizioni: insufficienti-necessitano di restauro;

Infissi interni: tipologia: porte a battente, materiale: legno, alcune con specchiature centrali in radica, condizioni: buone.

Manto di copertura: materiale: tegole, coibentazione: da verificare, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in pietra, coibentazione: da verificare, rivestimento: intonaco a greggio e fino, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: laminato finitura noce condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente -portoncino semplice, materiale: con pannello in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scala condominiale: tipologia: rampa a U, materiale: c.a., gradini rivestiti in marmo, ubicazione: esterna all'unità immobiliare, servoscala: assente, ascensore: presente, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinee condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE

Antenna parabolica: tipologia: -, DA VERIFICARE

Antincendio: NON presente nel condominio.

Ascensore: **NON presente**

Condizionamento: presente-DOTATO DI 3 MACCHINE SPLIT E RELATIVE MACCHINE REFRIGERANTI- DA VERIFICARE;

Gas: tipologia: NON presente

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE

Termico: tipologia: caldaia centralizzata
alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: **SLVEDA IL LIBRETTO ALLEGATO**

Allarme: Non presente

Fognatura: Fognatura pubblica

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



8. CDU


COMUNE DI VICENZA
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
SERVIZIO SUAP, EDILIZIA PRIVATA, TURISMO, MANIFESTAZIONI

Vicenza, 23/06/2023

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

IL DIRIGENTE

Su istanza dell'arch. Michela Marchi - CTU incaricato dal Tribunale di Vicenza, ed in base alle risultanze d'ufficio, visto l'art. 30 - comma II - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed ai soli fini dello stesso;

Visti gli atti dell'ufficio;

Richiamato l'art. 65 dello Statuto del Comune di Vicenza;

Dato atto che il Piano Regolatore Comunale di Vicenza è costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, ratificato con D.G.R.V. n. 2558 del 02.11.2010 e pubblicato nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010 e successive varianti;

- Piano degli Interventi approvato con provvedimento di Consiglio comunale n. 10 del 7.02.2013, oggetto di rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza di cui alla delibera consigliare n. 16 del 4.03.2021, e successive varianti;

Dato atto altresì che con deliberazione di Consiglio comunale n. 31 del 13.03.2023 è stata adottata la variante parziale al Piano degli Interventi relativa alla Città Storica;

CERTIFICA

che il terreno distinto in Catasto al foglio 34 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 - Zonizzazione:

- il mappale 73 parte ZTO E Rurale collinare con parte sovrapposta disposizione di tutela, Edificio di valore ambientale - intervento di ristrutturazione con tutela dei prospetti (r*), parte ZTO A Complessi e immobili storici e di interesse culturale A4 con sovrapposta disposizione di tutela, Edificio di valore Monumentale;

- il mappale 135 parte ZTO A Complessi e immobili storici e di interesse culturale A4 con sovrapposta disposizione di tutela, Edificio di valore Monumentale, parte ZTO E Rurale collinare;

i mappali 768, 668, 767 ZTO E Rurale collinare;

il mappale 748 parte ZTO A Complessi e immobili storici e di interesse culturale A4, parte ZTO E Rurale collinare;

che il terreno distinto in Catasto al foglio 45 con il mappale 273 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 - Zonizzazione, ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B1;

che il terreno distinto in Catasto al foglio 3 con il mappale 274 è classificato dal Piano degli Interventi vigente e in variante, Elaborato 3 - Zonizzazione, ZTO A Centro storico A1;

che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 37, 40 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente e secondo quanto disposto dalle misure di salvaguardia dell'art. 29 della LR 11/2004, il rispetto dell'art. 14, 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente nonché del titolo "La Città Storica" (artt. dal 62 all'88) della disciplina della variante parziale al Piano degli Interventi relativa alla Città Storica, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020 e della Normativa del Piano di Area dei Monti Berici approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 9 luglio 2008, pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n. 66 del 12.08.2008, della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136, comma 1 lettera c) e d) del Codice dei Beni Culturali denominata "Area del Monte Berico e della Riviera Berica settentrionale", provvedimento del 23 marzo 2021;

- che sulla base della cartografia allegata al primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.Lgs n. 152/2006 e pubblicato in G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022, il mappale 273 ricade nella classe di pericolosità idraulica moderata (P1) e di rischio idraulico medio (R2);

- che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.

Il Direttore
avv. Gian Luigi Carracciù
f.to digitalmente

CDU/Marchi_E_B_A_VAR_edif_amb_mon_PAMOB_PaesMB_PGN_105296.odt



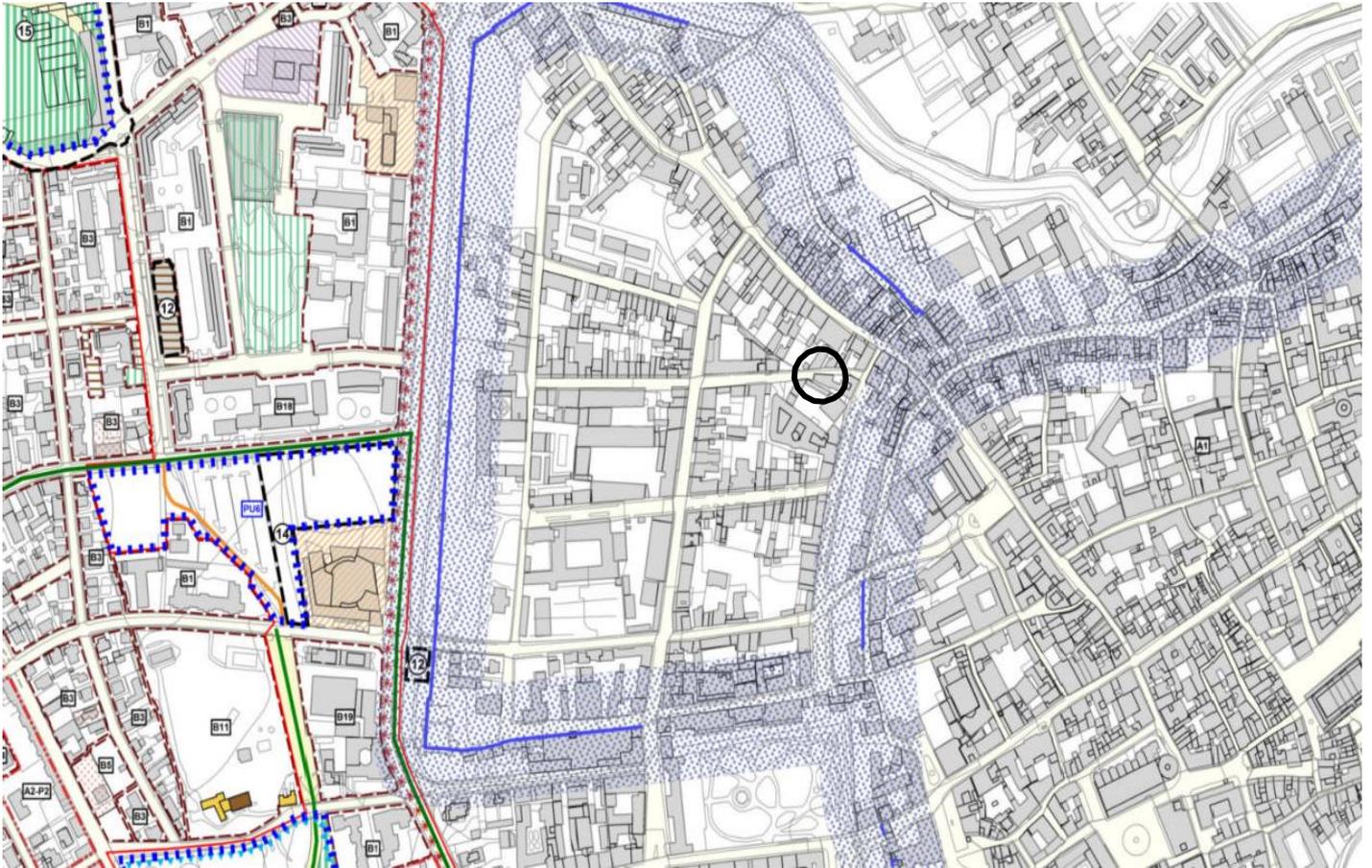
CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

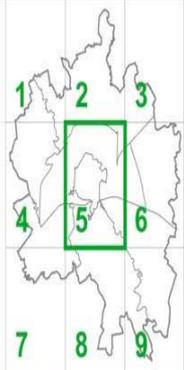
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO UFFICI - PIAZZA BIADI, 26 - 36100 VICENZA - TEL. 0444.221428/1461 FAX 0444.221550 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



 COMUNE DI VICENZA Provincia di Vicenza 		
Piano degli Interventi - PI	Il Sindaco Francesco Rucco	Il Segretario Generale Stefania Di Cindio
Elaborato 3 - Zonizzazione	Il Direttore Generale Luca Milani	Il Direttore del Servizio Urbanistica Riccardo D'Amato
scala 1:5000	foglio 5 di 9	Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 13/03/2023

Art. 36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale

1. Sono le parti del territorio costituite dalla città storica, da agglomerati urbani, da complessi edilizi e da aree o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, individuate nelle seguenti sottozone:
 - a. **A1 Centro Storico;**
 - b. A2 Tessuti o Borghi Storici;
 - c. A3 Centro storico minore;
 - d. A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale;
 - e. A5 Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



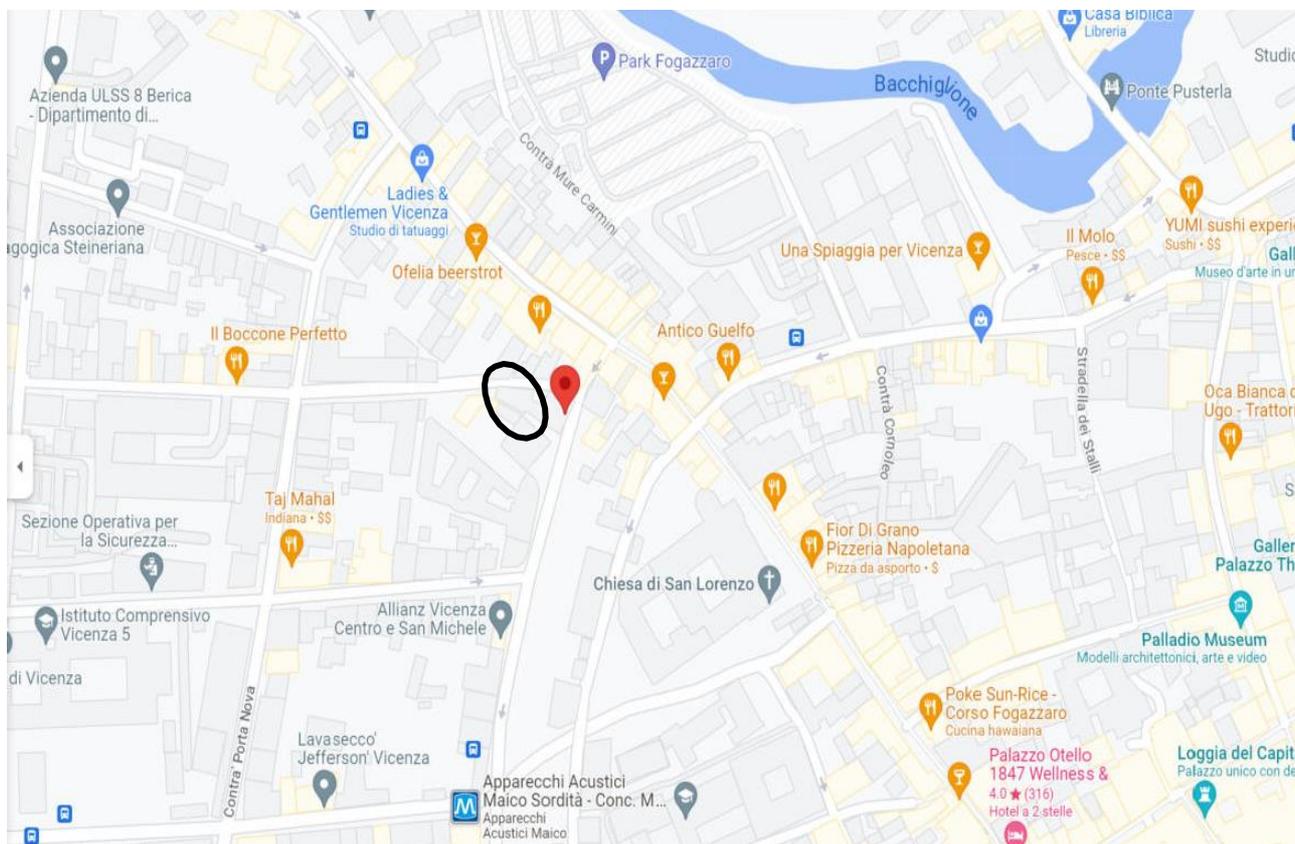
ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI e DEI VINCOLI-TUTELE

Con deliberazione n. 31 del 13.03.2023 il Consigliocomunale ha adottato la variante parziale al Piano degli Interventi relativa alla **Città Storica**.

La variante è depositata presso il Servizio Urbanistica e la Segreteria Generale dal giorno 20.03.2023 al giorno 18.04.2023.

Eventuali osservazioni dovranno pervenire **entro il giorno 18.05.2023** e potranno essere inviate tramite PEC all'indirizzo vicenza@cert.comune.vicenza.it o spedite in forma cartacea all'indirizzo *Comune di Vicenza - Ufficio Protocollo - C.so Palladio 98*. Nel caso di presentazione a mano, l'Ufficio Protocollo in C.so Palladio 98 è aperto dal lunedì al venerdì 10:00/12:30 - martedì e giovedì 16:30/18:00.

Le osservazioni dovranno riportare il seguente oggetto: *OSSERVAZIONE alla delibera consiliare n. 31 del 13.03.2023 - URBANISTICA - Adozione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, della variante parziale al Piano degli Interventi relativa alla Città Storica.*



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



<p>COMUNE DI VICENZA Regione del Veneto - Provincia di Vicenza</p>  <p>Progettazione TOMBOIAN & ASSOCIATI NORD PROGETTI Srl</p> <p>Processo partecipativo arch. Massimo Valotto</p> <p>11/05/2022</p> <p>TAV. 10.1 Scala 1:2.000</p> <p>DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI CITTÀ STORICA</p>	<p>LEGENDA</p> <p>--- Ambito di Variante (Città Storica)</p> <p>CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI</p> <ul style="list-style-type: none"> CATEGORIA A.1 CATEGORIA A.2 CATEGORIA A.3 CATEGORIA A.4 CATEGORIA A.5 CATEGORIA B.1 CATEGORIA B.2 <p> Edifici UNESCO</p> <p> Sistema delle mura storiche</p> <p> Ambiti morfologici delle trasformazioni otto-novecentesche:</p> <ul style="list-style-type: none"> T1 - S. Bartolomeo Nord T2 - S. Bartolomeo Sud T3 - Vittorio Veneto T4 - Arcozzi - Borgo Scroffa e S. Lucia T5 - Piazza Scarmozzini T6 - Porto Padova T7 - Borgo Beriga T8 - Monte Berico T9 - Viale Milano T10 - Corso SS. Felice e Fortunato ovest T11 - Corso SS. Felice e Fortunato est T12 - Viale Mazzini-Viale Trento
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-UFFICIO-CATEGORIA A.4-Complessi e immobili storici e di interesse culturale;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



CATEGORIA A.4

COMPRENDE EDIFICI DI INTERESSE CULTURALE, TESTIMONIALE DI CONTESTO

Gli interventi sono diretti al recupero degli edifici di interesse nei caratteri documentario, paesaggistico ed ambientale, unitamente alle sistemazioni delle aree di pertinenza, anche con opere finalizzate all'adattamento alle nuove esigenze d'uso.

Interventi manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari nello stesso comprese **MANUTENZIONE ORDINARIA E MANUTENZIONE STRAODINARIA.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



NORME TECNICHE

COMUNE DI VICENZA
VARIANTE PARZIALE AL P.I. RELATIVA AL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO
E AGLI ADIACENTI TESSUTI E BORGHI STORICI



1. **Manutenzione ordinaria**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti gli interventi di:
 - a. riparazione delle finiture nel rispetto dei materiali, delle forme, funzioni, sistemi costruttivi originali;
 - b. rinnovamento e sostituzione delle finiture da realizzare in continuità ed analogia con quelle originali;
 - c. integrazione e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti;
2. **Manutenzione straordinaria**, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, senza modifiche ai prospetti e senza modifiche alle destinazioni d'uso, sono consentiti:
 - a. rinnovamento e sostituzione di elementi anche strutturali dell'edificio in continuità ed analogia con quelle esistenti originali;
 - b. realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici con soluzioni e tecniche compatibili con i valori da tutelare.

Gli interventi di manutenzione e/o risanamento delle facciate sono soggetti al preventivo assenso dell'Amministrazione comunale nel rispetto delle presenti norme.

Gli interventi parziali, su singole unità immobiliari devono tenere conto dell'organizzazione degli elementi costruttivi dell'intero edificio al fine di conservarne la configurazione e non comprometterne la funzionalità.

Intervento sull'Unità Edilizia

Oltre agli interventi manutentivi di cui sopra, con riferimento alle "Norme generali per gli interventi" di cui all'art.65, ai rilievi e alla documentazione integrativa al progetto di cui all'art.67, sono consentiti gli interventi di:

1. **Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**, nel rispetto delle caratteristiche costruttive, tipologiche e morfologiche originarie, da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
 - a. sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento della forma e delle quote di gronda e di colmo;
 - b. sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
 - c. restauro e/o ripristino ed integrazione degli elementi di valore culturale funzionali e decorativi sia interni che esterni; reintegrazione degli elementi architettonici e decorativi mancanti o irrimediabilmente deteriorati o incongrui con altri aventi disegno e materiali coerenti con i caratteri tipologici originari;
 - d. ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio; l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche;
 - e. conservazione e/o, laddove possibile, ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore; per mutate esigenze funzionali e d'uso è ammessa la sostituzione e l'integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali, la demolizione e la realizzazione di tramezzi divisorii con l'esclusione delle murature originarie;
 - f. adeguamenti statici, consolidamento e sostituzione delle strutture principali anche in funzione antisismica
 - g. al fine di migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità è consentita l'eventuale sopraelevazione del piano di calpestio del piano terreno e l'adeguamento delle altezze dei locali, senza modificare le quote delle finestre nei prospetti di valore culturale e ambientale, della linea di gronda e del colmo del tetto; l'adeguamento delle quote di alcune strutture orizzontali (in particolare dei piani ammezzato e sottotetto) purché ciò non riguardi solai con strutture aventi pregio e/o decorazioni particolari e purché l'operazione non comporti pregiudizio ai complessivi caratteri architettonici dell'edificio e ai rapporti dimensionali, funzionali, di sicurezza e di architettura interna propria dei piani interessati dall'intervento; non sono comunque ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
 - h. mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili;
 - i. inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;

27/43

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati “COMPARABILI”, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l’acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento in centro storico AD USO UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE), sia BUONA economicamente, ma è altrettanto utile considerare la possibilità di una trasformazione d’uso con destinazione ad abitazione, dove i valori sia di compravendita che di vendita risulterebbero più alti.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “**superficie esterna lorda (SEL)**” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la “**SEL**” viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, etc.);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



– le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;
con “**segmento di mercato**” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da immobili a destinazione uffici/studi professionali, edificati nella zona **Centrale/AREA ECCENTRICA, CONTORNO NORD DEL CENTRO STORICO** (VI).

Nel comparto gli immobili presentano una buona uniformità edilizia, con tipologia prevalente ad abitazioni civili e destinazione Residenziale. Nel segmento di mercato sono stati rilevati immobili simili per tipologia in cat.A/10.

Mercato Immobiliare a Vicenza

sabato 7 ottobre 2023

Vicenza, con una popolazione di 111.500 abitanti, è il capoluogo dell’omonima provincia.

A Vicenza, su un totale di 4.761 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a uffici sono circa 1.008.

Prezzo medio **uffici** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Vicenza presenti su Caasa, aggiornato sabato 7 ottobre 2023: **1.430 €/m²**.

Prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **8,6 €/m² mese**.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Distribuzione delle quotazioni per uffici nelle diverse zone

Tabella riassuntiva

zona	vendita	affitto	annunci	ricerca
Borgo Berga	€ 1.650 /m²	€ 8,8 /m²/mese	~100	uffici in vendita in zona Borgo Berga
Cattane	€ 1.150 /m²	€ 8,9 /m²/mese	30+	uffici in vendita in zona Cattane
Centro Storico	€ 1.750 /m²	€ 9,5 /m²/mese	200+	uffici in vendita in zona Centro Storico
Ferrovieri	€ 950 /m²	€ 7,6 /m²/mese	100+	uffici in vendita in zona Ferrovieri
Gogna	€ 1.050 /m²	€ 7,5 /m²/mese	30+	uffici in vendita in zona Gogna
Monte Berico	€ 1.650 /m²	€ 8,7 /m²/mese	~100	uffici in vendita in zona Monte Berico
Pio X	€ 1.300 /m²	€ 9,3 /m²/mese	50+	uffici in vendita in zona Pio X
San Bortolo/San Paolo	€ 1.650 /m²	€ 8,8 /m²/mese	200+	uffici in vendita in zona San Bortolo/San Paolo
San Felice	€ 1.400 /m²	€ 9 /m²/mese	200+	uffici in vendita in zona San Felice
San Lazzaro/Pomari	€ 1.100 /m²	€ 7,8 /m²/mese	150+	uffici in vendita in zona San Lazzaro/Pomari
Sant'Andrea	€ 1.400 /m²	€ 9,2 /m²/mese	~100	uffici in vendita in zona Sant'Andrea
Saviabona	€ 1.300 /m²	€ 9,4 /m²/mese	20+	uffici in vendita in zona Saviabona
Villaggio del Sole	€ 1.200 /m²	€ 7,5 /m²/mese	30+	uffici in vendita in zona Villaggio del Sole

A Vicenza le quotazioni più economiche per uffici in vendita sono relative alla zona Ferrovieri (970 €/m²) in prossimità della quale sono presenti circa 48 annunci, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la **zona Centro Storico (1.765 €/m² con 123 uffici in vendita).**

<https://www.mercato-immobiliare.info/veneto/vicenza/vicenza/quotazione-ufficio.html>

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Rapporto di valutazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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)**.

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:

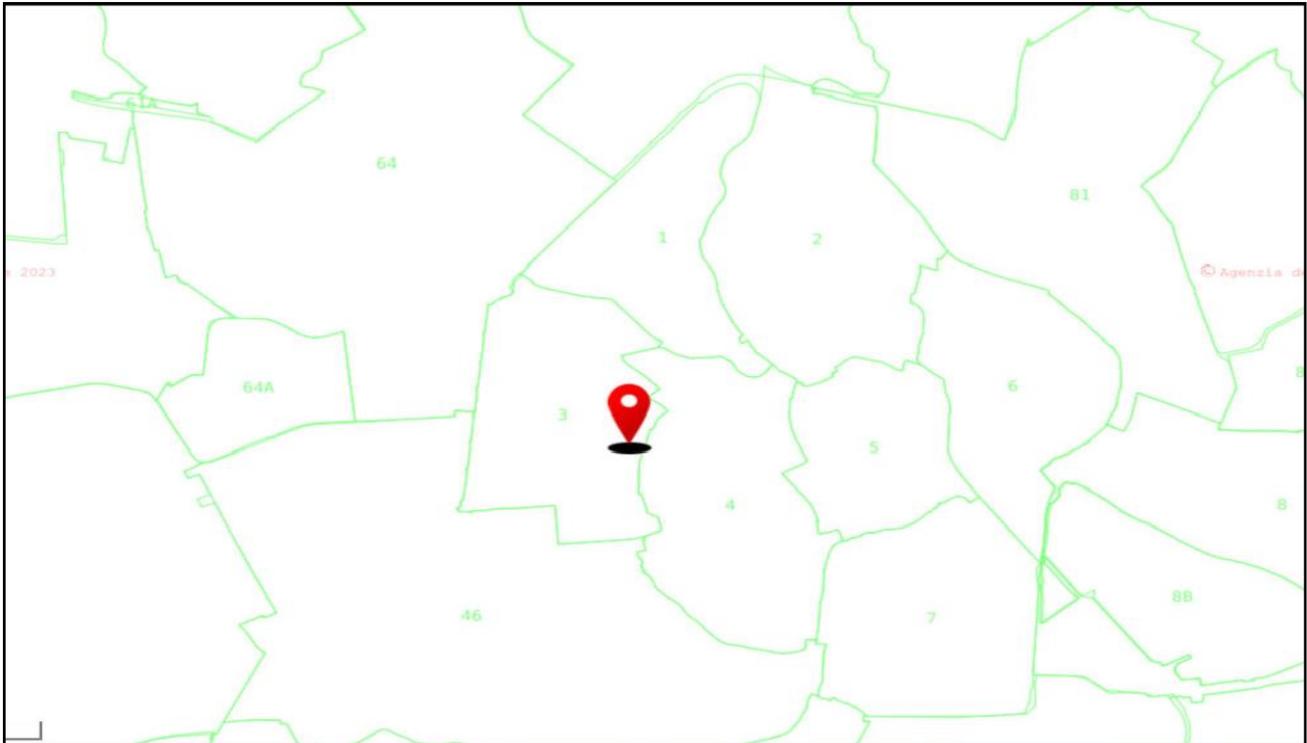
- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 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.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Ubicazione Catastale: **Foglio 3**



24/09/23, 14:58 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: VICENZA
 Comune: VICENZA
 Fascia/zona: Centrale/AREA ECCENTRICA, CONTORNO NORD DEL CENTRO STORICO
 Codice zona: B2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

ITA ENG

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	2000	2900	L	7,5	9	L
Uffici	Normale	1250	1600	L	5,5	7,5	L

Stampa

Legenda

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omni/stampa.php?id=2157&pr=VI&co=L840&linkzona=VI00001923&idstrada=&anno_semestre=2022&fasciazona=Centrale/AREA ECCENTRICA, CONTORNO NO... 1/1

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



And. Quotazioni Resid.	+3.78% annuo 1.423 €/M²	And. Vendite Resid.	+4.09% annuo 1795 unità	And. Vendite Non Resid.	-21.88% annuo 309 unità
Dinamicità Mercato	Alta	Numero Edifici	18145 - 79.79% ad uso resid.	Numero Abitazioni	58174 - 65.28% di proprietà

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville **Quotazioni Uffici & Negozi** **Quotazioni Box & Posti auto**

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 1.281	Valore medio Euro 1.644	Valore massimo Euro 2.006
------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

Quotazioni di **Vendita** Quotazioni di **Affitto**

Uffici
Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo Euro 3,88	Valore medio Euro 4,94	Valore massimo Euro 6,00
-----------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/veneto/vicenza-provincia/vicenza/>

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



• **VALUTAZIONE DELL'HIGHEST AND BEST USE**



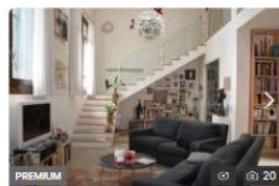
€ 375.000

Appartamento Contrà Cantarane 3, Centro Storico, Vicenza

5 locali 180 m² superficie 2 bagni 2 piano

All'interno di una tranquilla palazzina tipica del centro storico di Vicenza proponiamo un bellissimo appartamento al piano secondo (senza ascensore) con...

VISITA MESSAGGIO



€ 550.000

Appartamento Contrà Cantarane, Centro Storico, Vicenza

5 locali 220 m² superficie 3 bagni

L'abitazione ubicata in Contrà Cantarane presenta caratteristiche di assoluta unicità. Strutturata internamente come un moderno loft, è situata in centro storico...

VISITA MESSAGGIO

<https://www.immobiliare.it/vendita-case/vicenza/in-contrà-cantarane/>

Massimo e miglior utilizzo oppure **Highest and Best Use (HBU)** è un concetto utilizzato nella [valutazione immobiliare](#). Esso afferma che il [valore](#) di una [proprietà](#) è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il Massimo e Miglior Utilizzo è il **Più conveniente e migliore uso** che produce il più alto valore della proprietà. Questo utilizzo può anche non essere l'uso corrente della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti. SEGUENDO quindi la definizione di **Più conveniente e migliore uso** definito anche come **Highest and Best Use (HBU)** di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cap. 3, par. 2.10) è la seguente: **è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni (CODICE delle VALUTAZIONI IMMOBILIARI - Cap. 3, par. 2.10.2):

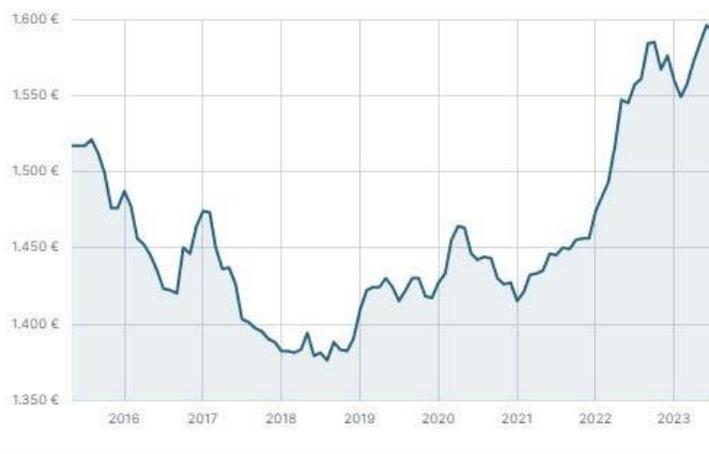
- Urbanisticamente consentite
- Fisicamente e tecnicamente realizzabili
- Finanziariamente sostenibili
- Economicamente convenienti

L' Highest and Best Use (HBU) è il più conveniente e il miglior uso dell'immobile. L'HBU è la destinazione maggiormente redditizia tra quella corrente dell'immobile e quelle potenzialmente realizzabili.

- L'esperto per la valutazione considera che l'immobile oggetto di stima:
 - era un appartamento ad uso residenziale che è stato oggetto di concessione in sanatoria nell'anno 1985;
 - l'appartamento sovrastante e gli appartamenti nella stessa zona omogenea hanno destinazione residenziale.

• ANALISI Mercato Immobiliare VICENZA (VI)

A Agosto 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.598 al metro quadro**, con un aumento del **2,37% rispetto a Agosto 2022** (1.561 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vicenza ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di **€ 1.598 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.455 al metro quadro..



Prezzi al metro quadro delle zone di Vicenza

Nel corso del mese di Agosto 2023, il prezzo richiesto per gli [immobili in vendita a Vicenza](#) è stato più alto nella zona **Centro**, con **€ 2.169 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Santa Croce Bigolina, Longara, Debba, San Pietro Intrigogna** con una media di **€ 1.205 al metro quadro**.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli [immobili in affitto a Vicenza](#) è stato più alto

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



nella zona **Borgo Berga, Campedello, Riviera Berica**, con **€ 12,18 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Casale, Valletta del Silenzio, Stanga** con una media di **€ 8,00 al mese per metro quadro**.

Zone	Vendita(€/m²)	Affitto(€/m²)
<u>Centro</u>	2.169	11,33

Agenzie immobiliari nel comunedi Vi

<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/vicenza/>

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	VICENZA	Ubicazione	C.TRA' CANTARANE	n°8		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	2	Edificato ANTE 1967-RISTRUTT.1985		
Tipologia	UFFICIO/ STUDIO PROFESSIONALE consistente in un appartamento ubicato al piano II°- SCALA B- INT.-, di un fabbricato denominato CONDOMINIO ARRIGONI, sito nel Comune di VICENZA (VI), con accesso pedonale da Contrà Cantarane n. 8, ad angolo con stradella del Soccorso Soccorsetto. Il bene è un ufficio composto da 5 vani oltre al bagno e ad un corridoio, composto da: un ingresso-zona segreteria, su cui si affaccia un ufficio, prosegue lungo un corridoio che conduce ad altri tre uffici e al bagno, con ingresso sempre dal corridoio.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	VICENZA	3	274	A/10/SUB.8		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					4
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	93,35	100%	93,35	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Area manovra	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	7,42	30%	2,23	Quantitativa
	ingr. Int/cantina	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autori.-posto est.	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Androne	POR	33,00	30%	9,90	Quantitativa
	Cortile	SCO	95,00	10%	9,50	Quantitativa
	Atrio/ingresso	ING	11,00	2%	0,22	Quantitativa
Ubicazione	UBI			2	Qualitativa	
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
				Superficie commerciale	115,20	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 28/07/1998 notaio Barone Giovanni di Vicenza rep. 84210 trascritto il 01/08/1988 ai nn. 9546/7278 i signori Dall'igna Luciano , nato a Thiene il 14 luglio 1926, C.F. DLLLCN26L14L157F, e Andreoli Lorena, nata a Sasso Marconi (BO) il 20 febbraio 1933, C.F. NDRLRN33B60G972P, vendevano: a) ai signori FERRONATO Giampietro e GEHELIN DORINA (C.F. GCHDRN38M67E731I) nata a LUGO DI VICENZA (VI) il 27/08/1938 che acquistavano il diritto di usufrutto congiuntivo ai signori FERRONATO FRANCESCO (C.F. FRRFNC66M25L840Y) nato a Vicenza (VI) il 25/08/1966, FERRONATO MATTEO (C.F. FRRMTT69T06L840P), nato a Vicenza (VI) il 06/12/1969, FERRONATO DAVIDE (C.F. FRRVDV67T13L840D), nato a Vicenza il 13 dicembre 19674) la quota di 1/3 pro indiviso ciascuno di Nuda proprietà					
Data formazione prezzo	04/10/2023					
n: bagni dotazione	1					

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE COMPARABILE -A-						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	CONTRA' MURE CORPUS DOMINI		n°63
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	0	1993	
Tipologia	Ufficio posto all'interno di un condominio in centro storico, ubicato al piano terra composto da: tre uffici, anti-bagno, bagno, ripostiglio.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	VICENZA	3	162	A/10 sub.7		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	64,00	100%	64,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Area manovra	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	ingr. Int/cantina	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Androne	POR	22,00	30%	6,60	Quantitativa
	Cortile	SCO	52,00	10%	5,20	Quantitativa
	Atrio/ingresso	ING	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Ubicazione	UBI			2	Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					75,80	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita notaio dott. GIUSEPPE CURRERI N.43861 REPERTORIO- N.16.211 RACCOLTA					
Data formazione prezzo	10/05/2020					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 75.000,00		(euro settantacinquemila/00)			

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE COMPARABILE -B-						
Comune di:	VICENZA	Ubicazione	VIA CESARE BATTISTI	n°29		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	0	Edificato anno 1987		
Tipologia	Ufficio posto all'interno di un condominio in centro storico, ubicato al piano terra composto da: tre uffici, anti-bagno, bagno, corridoio.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	4	308	A/10-sub.1		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	68,00	100%	68,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	1,50	30%	0,45	Quantitativa
	Area manovra	CAN	10,10	50%	5,05	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	ingr. Int/cantina	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Androne	FOR	10,00	30%	3,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Atrio/ingresso	ING	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Ubicazione	UBI			4	Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
				Superficie commerciale	74,50	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita n. rep.7908, Racc.n.6003, notaio dott. Alberto Giarolo					
Data formazione prezzo	14/03/2023					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 75.000,00		(euro settacinquemila/00)			

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	VICENZA	Ubicazione	VIALE GIURIOLO	n.10		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	1	immobile ante 1 settembre 1967, ristrutturato nel 1993;		
Tipologia	Ufficio posto all'interno di un condominio in centro storico, ubicato al piano primo composto da: quattro uffici, sala attesa, anti-bagno, bagno, corridoio.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	5	287	A10-sub.13		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	130,00	100%	130,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	6,00	30%	1,80	Quantitativa
	Area manovra	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	ingr. Int/cantina	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Androne	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Atrio/ingresso	ING	12,00	2%	0,24	Quantitativa
Ubicazione	UBI			2	Qualitativa	
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					132,04	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita notaio dott. PAOLO BRANDO, notaio in Dueville, N.68.758 REPERTORIO- N.19.139 RACCOLTA					
Data formazione prezzo	29/01/2021					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 310.000,00		(euro trecentodiecimila/00)			

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA		
		C.TRA' CANTARANE	n 8	
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
				
	CONTRA' MURE CORPUS n°63	VIA CESARE BATTISTI n°29	VIALE GIURIOLO n.10	C.TRA' CANTARANE n°8
Prezzo totale (euro)	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 310.000,00	
Data (mesi)	10/05/2020	14/03/2023	29/01/2021	04/10/2023
Superficie principale (m ²) SEL	64,00	66,00	130,00	93,35
Balconi (m ²)	0,00	1,50	6,00	0,00
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	10,10	0,00	0,00
Centrale termica (m ²)	0,00	0,00	0,00	7,42
Taverna (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Portico (m ²)	22,00	10,00	0,00	33,00
giardino (m ²) 10%	52,00	0,00	0,00	95,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	12,00	11,00
Bagni	1	1	1	1
Livello di piano (n)	0	0	1	2
Stato di manutenzione (n)*	2	2	4	4
Qualitativa 1 UBICAZIONE**	2	4	2	2
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	2	2
Superficie commerciale	75,80	74,50	132,04	115,20

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	1,19%
Rapporto mercantile dei balconi	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	30,00%
Rapporto mercantile della taverna	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile portico	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	5,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 9.500,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.500,00
Costo di impianto di riscaldamento/condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

***CALCOLO DELLA RIVALUTAZIONE MEDIA ANNUA		
Prezzo medio AGO. '22	Prezzo medio AGO.'23	Rivalutazione media
€ 1.561,00	€ 1.598,00	1,19%

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 184,71	euro/mese	
Prezzo data B	€ 184,71	euro/mese	
Prezzo data C	€ 763,49	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 989,45	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.006,71	euro/m ²	€ 989,45
Prezzo sup. princ. C	€ 2.347,77	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 3.750,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 3.750,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 15.500,00	euro/m ²	
Prezzo balconi	€ 296,83	euro/m ²	
Prezzo cantina/ripostiglio	€ 494,72	euro/m ²	
Prezzo centrale termica	€ 296,83	euro/m ³	
Prezzo taverna	€ 494,72	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 494,72	euro/m ²	
Prezzo portico	€ 296,83	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 98,94	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 19,79	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 9.500,00		
Bagno	€ 8.500,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 75.000,00		€ 75.000,00		€ 310.000,00	-
Data (mesi)	41,40	€ 3.066,54	6,80	€ 503,68	32,60	€ 9.980,83	
Superficie principale (m ²)	64,00	€ 29.040,24	66,00	€ 27.061,35	130,00	-€ 36.263,19	93,35
Balconi (m ²)	0,00	€ 0,00	1,50	-€ 445,25	6,00	-€ 1.781,00	0,00
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	€ 0,00	10,10	-€ 4.996,70	0,00	€ 0,00	0,00
Centrale termica/lavanderia	0,00	€ 2.202,51	0,00	€ 2.202,51	0,00	€ 2.202,51	7,42
Taverna (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Portico (m ²)	22,00	€ 3.265,17	10,00	€ 6.827,18	0,00	€ 9.795,51	33,00
Giardino (m ²) 10%	52,00	€ 4.254,62	0,00	€ 9.399,74	0,00	€ 9.399,74	95,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 217,68	0,00	€ 217,68	12,00	-€ 19,79	11,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 19.000,00	2	€ 19.000,00	4	€ 0,00	4
Livello di piano	0	€ 7.500,00	0	€ 7.500,00	1	€ 15.500,00	2
UBICAZIONE**	2		4		2		2
N. AFFACCI	2		2		2		2
		€ 143.546,75		€ 142.270,17		€ 318.814,61	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili				non compar.		DIVERGENZA	124,1%
		Valore unitario €/m ²				FALSO	< 5 %
* si è considerato una durata anni	30	e vetustà anni	10				
** 1 = scomoda 2 = discreta 3 = buona 4 = ottima							

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



SISTEMA DI STIMA			
	A	B	C
prezzo	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 310.000,00
prezzo corretto	€ 143.546,75	€ 142.270,17	€ 318.814,61
Valore di stima	€ 201.543,85		
divergenza %	124,09%		
	Ubicazione	Affacci	
A	2	2	
B	1	2	
C	1	0	
Subject	1	1	
Matrice differenze			
	costante	Ubicazione	Affacci
A	1	1	1
B	1	0	1
C	1	0	-1
Matrice inversa			
	costante	Ubicazione	Affacci
A	0	0,5	0,5
B	1	-1	0
C	0	0,5	-0,5
Prezzi corretti dall MCA		Prezzi corretti dal sistema di stima	
A	€ 143.546,75	Valore di stima	€ 230.542,39
B	€ 142.270,17	Ubicazione	€ 1.276,58
C	€ 318.814,61	Affacci	-€ 88.272,22
	Valore unitario €/m ²		€ 2.001,31

- SI è tenuto conto anche della valenza storico-architettonica, dell'ornato, della facciata del palazzo.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



LOTTO 1

CORPO A) VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO ADIBITO AD UFFICIO/STUDIO PROFESSIONALE - ALLA DATA DI OTTOBRE 2023

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

€ 230.542,39 arrotondato a 230.500,00 (per 115,20 mq commerciali x 2.001,31 €/mq)

Valutazione della Quota:

Tenendo conto che gli immobili sono in quota di proprietà **1/3 della nuda proprietà** in capo all'esecutato.

4.2 Calcolo:

Diritto di usufrutto

Il diritto di usufrutto sono dei diritti reali limitati che coesistono con il diritto di proprietà e lo privano della sua natura di "godimento".

Il valore del diritto di usufrutto è calcolato come accumulazione del reddito netto annuale, costante e posticipato dell'usufruttuario:

$$Vu = Ru \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

Vu = valore del diritto d'usufrutto;

Ru = reddito annuo netto negli anni di durata residua dell'usufrutto

$\frac{q^n - 1}{rq^n}$ = coefficiente finanziario di accumulazione iniziale di un'annualità rq^n limitata posticipata

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



n = anni di durata dell'usufrutto dal momento della stima alla scadenza dell'usufrutto;

r = saggio di attualizzazione.

Il valore della nuda proprietà (V_{np}) è determinato scontando il valore di mercato del bene (V_m) per la presumibile durata dell'usufrutto e detratte le quote di competenza al nudo proprietario:

$$V_{np} = V_m \frac{1}{q^n} - Q \frac{q^{n-1}}{rq^n}$$

Determinazione del reddito lordo

Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile. Il canone di locazione è stato determinato sulla base dei canoni di locazione mediante metodo comparativo MCA comparazione, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato.

€ 560/mese
Ufficio - Studio Contra' Santa Caterina, Centro Storico, Vicenza
2 locali | 55 m² superficie | 1 bagno | 1 piano
In un contesto storico, in una delle più belle Contra' di Vicenza, proponiamo in affitto elegante e funzionale ufficio ristrutturato nel febbraio 2023. L'ufficio si trov...

€ 700/mese
Ufficio - Studio piazzale Giuseppe Giusti, Centro Storico, Vicenza
4 locali | 100 m² superficie | 1 bagno | 1 piano
PIAZZALE GIUSTI: UFFICIO IN LOCAZIONE DI 99 MQ PIANO PRIMO CON ASCENSORE - Rif. 5956 In adiacenza al centro storico e comodo alla Stazione...

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





€ 700/mese

Ufficio - Studio Contra' Porti, Centro Storico, Vicenza

3 locali | 68 m² superficie | 1 bagno | T piano

GRAZIOSISSIMO UFFICIO A PIANO TERRA, COMPLETAMENTE ARREDATO, IN CENTRO STORICO - Rif. 7604 A pochi metri da Contrà Porti, posizione comodiss...



VISITA MESSAGGIO

VP VON POLL REAL ESTATE

Ufficio in Contrà XX Settembre, 32, Santa Lucia - San Pietro, Vicenza

VP VON POLL REAL ESTATE

1.600 €/mese

132 m² 12,12 €/m²

Elegante studio in prestigiosa palazzina del centro storico
Accogliere un Cliente all'interno di uno dei palazzi più belli del centro storico di Vicenza, in un ambiente...

Vedi il telefono Contatta

Le norme contrattuali prevedono che ordinariamente il canone venga pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per il locatario.

Il valore della nuda proprietà si calcolerà in base ai mancati redditi che l'immobile potrebbe fornire al proprietario, se fosse locato a un prezzo congruo e attualizzato, quindi tramite capitalizzazione (per la durata ipotetica della vita del titolare del diritto) del canone di affitto detratte le spese.

Canone lordo mensile appartamento: € 8,20x115,20 mq=€ 944,64

Canone annuale: **1.169,40** €/mese x 12 mesi = € 14.032,80

Mancato guadagno dei nudi proprietari è pari a 1/1.

Interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate (saggio 2,5 %)
Interessi: $944,64 \times 0,025 \times 12/12 + 944,64 \times 0,025 \times 11/12 + \dots + 944,64 \times 0,025 \times 1/12 = € 188,78$

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Interessi sulla cauzione

Importo cauzione: 3 mensilità di canone

Saggio: 2,5 %

CALCOLO del saggio: L'esperto ricorre ai rendimenti lordi pubblicati per le varie tipologie edilizie in molte parti del mondo. Fra le più note fonti di tale informazione meritano di essere ricordate: EPRA (European Public Real Estate Association); Investment Property Databank; Jones Lang Lasalle; CB Richard Ellis; Real Estate Investment Service. Il rendimento lordo è dato dal rapporto fra reddito potenziale e valore di mercato del bene. Il reddito potenziale è il canone conseguibile dall'immobile pienamente occupato senza alcuna riduzione rispetto alle condizioni del mercato. Simmetricamente, il rapporto inverso (reddito lordo diviso tasso di rendimento lordo prefissato) determina il valore attuale di una rendita perpetua a rate costanti.

Tasso commerciale

Interessi: $1.169,40 \times 3 \times (0,025 - 0,015) = € 35,08$

Totale reddito lordo dell'usufruttuario (€ 14.032,80 + 35,08 + 188,78)
= € 14.256,66

Determinazione delle spese

Le spese sono sinteticamente calcolate in percentuale del valore del canone di locazione. Le percentuali delle singole voci, ricavate da un'indagine di mercato locale degli affitti, e confrontate con la locazione in essere, il totale delle spese sono riportati nella seguente tabella:

VOCE DI SPESA	PERCENTUALE DEL CANONE	IMPORTO (EURO)
MANUT.STRAORD. PREV. ASSICURAZIONE	0,00% 0,25%	0 35,64
AMMINISTRAZIONE SFITTO	1% 0%	142,56 0
INSESIGIBILITA' SPESE PER SERVIZI COMUNI	0% 2%	0 226,71
IMPOSTE	23%	3.278,93
TOTALE	26%	3.683,84

Determinazione del reddito netto

Il reddito netto risulta pari a: $Rpl - Spp = (\underline{14.256,66} - 3.683,84) = € \underline{10.572,82}$

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



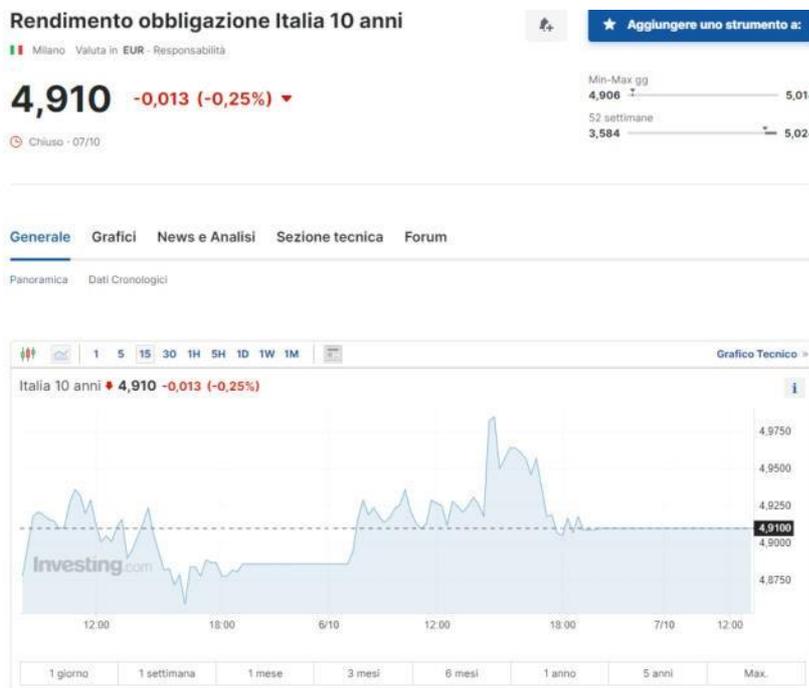
Tasso legale

A partire dal 1° gennaio 2023 il tasso di interesse legale passa dall'1,25% al 5%.

L'aggiornamento annuale è previsto dall'articolo 1284, primo comma, del codice civile, secondo cui la percentuale deve essere rivista "sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno".

A stabilire questo aumento per il 2023 è il Decreto del MEF del 13.12.2022 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 292 del 15.12.2022.

i1 = tasso di remunerazione per il "puro investimento di capitale" (risk free rate); Per quanto attiene alla determinazione di i1 la teoria e la prassi sono concordi nell'assegnare validità, quali parametri per il calcolo del risk free rate, ai rendimenti dei Titoli di Stato a lungo termine, che riflettono la durata teorica illimitata della vita dell'azienda. In questa ottica potremmo utilizzare la media dei rendimenti dei Titoli di Stato con particolare riferimento a quelli a medio-lungo termine, o meglio ancora, utilizzare il tasso di remunerazione dei Titoli di Stato a lungo termine e a rendimento fisso per eccellenza, vale a dire i Buoni del Tesoro Poliennali (BTP). Il tasso sui BTP considerato in questa sede è quello ufficiale effettivo lordo, riferito al 08/10/2023 per BTP in scadenza a dieci anni, pari al 4,91%.



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



DEPURAZIONE COMPONENTE INFLAZIONISTICA. Poiché il reddito normale atteso, così come calcolato, è un'entità reale, anche il tasso appena considerato deve essere depurato dalla componente inflazionistica, depurazione che si ottiene tramite l'applicazione della regola elaborata da I. Fisher 2, tenuto conto che il tasso di inflazione ufficiale riferito al 2023 (valore più recente);

Inflazione Italia, +5,3% a settembre 2023

L'Istat ha comunicato che nel mese di settembre 2023 l'indice nazionale dei prezzi al consumo ha registrato un aumento dello 0,2% su base mensile

di Redazione Soldionline

29 set 2023 ore 11:22



In questa pagina le letture, mese per mese, dell'inflazione italiana (l'indice dei prezzi al consumo) nel 2023. Con la specifica se la lettura è provvisoria o definitiva.

INFLAZIONE ITALIA, IL DATO PRELIMINARE DI SETTEMBRE 2023

L'Istat ha comunicato che nel mese di settembre 2023 l'indice nazionale dei prezzi al consumo per l'intera collettività (al lordo dei tabacchi) ha registrato un aumento dello 0,2% su base mensile e un incremento del 5,3% su base annua (da +5,4% del mese precedente); il dato è stato in linea con il consensus degli analisti.

che considereremo come tasso di inflazione medio atteso, risulta pari al 4,86% nei prossimi 5 anni.

$r = \text{saggio di attualizzazione} = 0,05$

Determinazione della durata del diritto di usufrutto

A norma del codice civile, in assenza di diversa indicazione, il diritto di usufrutto dura fino alla morte dell'usufruttuario. La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile della provincia di Vicenza. Età dell'usufruttuario: 85 anni (compiuti ad agosto 2023)

Sesso: femmina

Vita media attesa: Valutando i parametri si può quindi considerare pari a 11 anni;

http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCIS_MORTALITA1

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Le **Tavole di mortalità** sono in formato CSV (Comma Separated Value) per essere facilmente elaborate attraverso l'uso di fogli elettronici e sono compresse

Tavole di mortalità

Personalizza Esporta La tua interrogazione

Territorio		Veneto										
Sesso		femmine										
Selezione periodo		2022										
Funzioni biometriche	sopravvivenuti - lx		decessi - dx		probabilità di morte (per 1.000) - qx		anni vissuti - I x		probabilità prospettiva di sopravvivenza - Px		speranza di vita - ex	
	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼	▲▼
Età e classi di età												
fino a 4 anni	(*)	100 000	(*)	259	(*)	2.58055	(*)	498 005	(*)	0.9993905	(*)	85.58
5-9 anni	(*)	99 741	(*)	46	(*)	0.46295	(*)	498 501	(*)	0.9996134	(*)	80.76
10-14 anni	(*)	99 665	(*)	34	(*)	0.33776	(*)	498 388	(*)	0.9995427	(*)	75.25
15-19 anni	(*)	99 661	(*)	65	(*)	0.65117	(*)	498 168	(*)	0.9992061	(*)	70.8
20-24 anni	(*)	99 596	(*)	69	(*)	0.69204	(*)	497 805	(*)	0.9990153	(*)	65.9
25-29 anni	(*)	99 527	(*)	75	(*)	0.75737	(*)	497 464	(*)	0.9989194	(*)	60.9
30-34 anni	(*)	99 458	(*)	81	(*)	0.81270	(*)	497 123	(*)	0.9988235	(*)	56.0
35-39 anni	(*)	99 389	(*)	87	(*)	0.87803	(*)	496 782	(*)	0.9987276	(*)	51.1
40-44 anni	(*)	99 320	(*)	93	(*)	0.93336	(*)	496 441	(*)	0.9986317	(*)	46.2
45-49 anni	(*)	99 251	(*)	99	(*)	0.98869	(*)	496 100	(*)	0.9985358	(*)	41.3
50-54 anni	(*)	99 182	(*)	105	(*)	1.04402	(*)	495 759	(*)	0.9984399	(*)	36.4
55-59 anni	(*)	99 113	(*)	111	(*)	1.10935	(*)	495 418	(*)	0.9983440	(*)	31.5
60-64 anni	(*)	99 044	(*)	117	(*)	1.16468	(*)	495 077	(*)	0.9982481	(*)	26.6
65-69 anni	(*)	98 975	(*)	123	(*)	1.22001	(*)	494 736	(*)	0.9981522	(*)	21.7
70-74 anni	(*)	98 906	(*)	129	(*)	1.27534	(*)	494 395	(*)	0.9980563	(*)	16.8
75-79 anni	(*)	98 837	(*)	135	(*)	1.33067	(*)	494 054	(*)	0.9979604	(*)	11.9
80-84 anni	(*)	78 271	(*)	14500	(*)	186.40466	(*)	357 863	(*)	0.7343156	(*)	10.2
85-89 anni	(*)	63 681	(*)	23 535	(*)	369.58482	(*)	262 705	(*)	0.5172106	(*)	6.9
90-94 anni	(*)	49 091	(*)	14 489	(*)	295.16498	(*)	167 547	(*)	0.3061050	(*)	5.3
95-99 anni	(*)	34 501	(*)	8 437	(*)	244.84514	(*)	72 389	(*)	0.1950094	(*)	4.7
100+ anni	(*)	18 911	(*)	4 386	(*)	231.93530	(*)	27 231	(*)	0.1439138	(*)	4.1

http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCIS_MORTALITA1

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

Determinazione del valore del diritto di usufrutto- UFFICIO/STUDIO

Il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$$Vu = Ru \cdot \frac{q^{n-1}}{r \cdot q^n}$$

$$\text{€ } \frac{10.572,82 \cdot 1,018^{11} - 1}{0,05 \cdot 1,018^{11}} = \text{€ } 42.291,28$$

Il valore imponibile da considerare per il trasferimento corrisponde, quindi, al valore della nuda proprietà.



$$\text{VALORE NUDA PROPRIETA}' = \text{€ } 230.542,39 - \text{€ } 42.291,28 = \text{€ } 188.251,11$$

N.B. Confronto con calcolo del valore dell'**usufrutto vitalizio** e della nuda proprietà in base all'età del beneficiario, espressa in anni compiuti; **computato ai SOLI fini TRIBUTARI.**

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'	
Interesse Legale Vigente: 5,00%	
Valore della Piena Proprietà €	230500,00
<input checked="" type="radio"/> Usufrutto Vitalizio	Età: 85 <input type="button" value="Calcola età"/>
<input type="radio"/> Usufrutto a Termine	Durata: <input type="text"/>
<input type="button" value="Calcola"/>	
Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 230.500,00
Età dell'usufruttuario	85 anni
Tasso di interesse legale	5,00%
Coefficiente moltiplicatore	4
Valore dell'usufrutto	€ 46.100,00
Valore della nuda proprietà	€ 184.400,00

verificato differenza <10%

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



VALORE dell'immobile-appartamento adibito ad ufficio/studio professionale CALCOLATO TENUTO CONTO: DEL DIRITTO DI USUFRUTTO DELLA madre dell'esecutato;

Valutazione della Quota dell'esecutato:

Tenendo conto che l'immobile è intestato all'esecutato per la quota di nuda proprietà di 1/3, il valore della NUDA PROPRIETA' determinato è assegnato/in quota per:

€ 62.750,37 arrotondato a 63.000,00 (sessantatremila,00) (per 115,20 mq commerciali x 544,70 €/mq)

Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento ODIERNO sono molteplici:

- dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;
- la propensione di investimento di famiglie e imprese;

Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato residenziale, dove incidono maggiormente le preoccupazioni delle famiglie, registra e registrerà un periodo di sofferenza alternato a picchi di aumento delle vendite, legato a fattori speculativi.

12. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Vicenza (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

13. Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto 1/3
A. Appartamento/ufficio-studio P.II°	103,52	103,52	€ 207.175,61	€ 57.377,90
B. terreno su cui insiste il bene	11,68	11,68	€ 23.366,78	€ 5.372,47
TOTALE		115,20	€ 230.542,39	€ 62.750,37

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



13.1 Adeguamenti e correzioni alla stima dal valore della quota di 1/3 della nuda proprietà:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: Riduzione del 15% sul valore dell'intero:	€ 53.337,81
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 10.600,00
Spese condominiali insolute gestione ultimo biennio	€ 498,21

13.2 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale: Valore della quota di 1/3 della nuda proprietà:	€ 42.239,60
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

**Valore di stima FORZATA in quota 1/3 della nuda proprietà:
€ 42.239,60, arrotondato a € 42.000,00;**

13.3 Giudizio di vendibilità

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche dell'immobile, la buona ubicazione.

13.4 Forme di pubblicità

La vendita forzosa dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore- vendite immobiliari.

14. COMODA DIVISIBILITA'

14.1 Giudizio

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

Arch. Michela Marchi

Vicenza, 18/10/ 2023

Il Perito

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
MICHELA MARCHI
n° 148

