

Comune di Vicenza	Contrà delle Canove Vecchie n.45 int. 1
01 febbraio 2023	R.G.E. 573-2016

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



LOTTO UNICO

Procedura Esecutiva Imm. n. 573/2016 R.G.

G.E. Dott.ssa Marialuisa Nitti



contro

XXXXXX

CUSTODE GIUDIZIARIO : IVG di Vicenza

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



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 573/2016 R.G.

Giudice dott.ssa NITTI MARIALUISA

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 02/03/2023

Esperto geom. ANTONELLA DI NUOVO

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

Tipologia bene (cfr pag. 7): appartamento al piano terra/rialzato con corte esclusiva e garage posto al piano seminterrato

Ubicazione (cfr pag. 6): Vicenza (VI), Contra' Canove Vecchie n. 45 int. 1

Dati Catastali attuali (cfr pag. 16):

CF Comune di VICENZA Foglio 5

particella n. **420**, sub. **51** Cat. A/2, Cl. 5 vani 6,5, R.C. € 956,74 Contra' delle Canove Vecchie n. 45 piano T

particella n. **420**, sub. **34** Cat. C/6, Cl. 7 mq.19 R. € 107,94 Contra' delle Canove Vecchie n. 45 piano S1

Metri quadri (cfr pag. 15): **commerciale** è pari a **170,41 mq**

Stato (cfr pag. 8): buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 23-29): difformità riscontrate.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 38): € 349.989,37

Date/valori comparabili reperiti (cfr. allegati): comp. A 2022 (euro 55.000,00), comp. B 2022 (euro 485.000,00), comp. C 2022 (euro 150.000,00), comp. D 2022 (euro 425.000,00), comp. E 2022 (euro 217.000,00), comp. F 2022 (euro 140.000,00).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 340-41): in base ai dati forniti da Astalegale e prezzo medio € 240.737,02 con una media di 3,43 aste.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 39): € 234.000,00.

Valore mutuo/sentenza (cfr pag. 31): € 520.000,00 totale ipoteca pari a € 1.040.000,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 41): appena sufficiente.

Possibili interessati: privati, investitori.

Iniziativa di vendita (cfr pag. 41): pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, pubblicazione su siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.immobiliare.it, gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Immobiliare.it. Pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";

Occupazione (cfr pag. 29): l'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato dal figlio dell'esecutato e sua madre .

Titolo di occupazione (cfr pag. 30): nessun titolo.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag. 20 e 29): vi sono delle difformità che necessitano di essere regolarizzate tramite la presentazione di denuncia di variazione catastale per un costo stimato di € 1.200,00. La costruzione dell'edificio è avvenuta in parziale difformità da verificare con Soprintendenza Beni Culturali; i costi di parziale regolarizzazione ammontano a € 10.000,00; immobile soggetto a sequestro preventivo per equivalente (eventuali altri costi di regolarizzazione sono ricompresi nell'abbattimento proposto del 30%) .



INDICE:

Cap. 1	Svolgimento delle operazioni	pag.	4
Cap. 2	Identificazione diritti e beni oggetto del pignoramento	pag.	6
Cap. 3	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag.	8
Cap. 4	Identificazione catastale e storia catastale	pag.	16
Cap. 5	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag.	21
Cap. 6	Regolarità edilizia ed urbanistica	pag.	23
Cap. 7	Stato di possesso / occupazione	pag.	29
Cap. 8	Vincoli ed oneri gravanti sul bene	pag.	30
Cap. 9	Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag.	31
Cap. 10	Valutazione e stima dell'immobile	pag.	33
Cap. 11	Lotti	pag.	42
Cap. 12	Comoda divisibilità	pag.	42

ELENCO ALLEGATI:

1. Sovrapposizione ortofoto con estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale
5. Planimetrie stato rilevato
6. Sovrapposizione catastale
7. Sovrapposizione progetto approvato
8. Atti di provenienza
9. Certificati di residenza e stato di famiglia
10. CDU
11. Ispezioni ipotecarie
12. APE
13. MCA
14. Documentazione fotografica
15. Invio raccomandata perizia esecutato
16. Titoli edilizi



CAP. 1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con provvedimento del **16/03/2018** la sottoscritta geom. Antonella di Nuovo, congiuntamente con il custode giudiziario IVG, veniva nominata esperto stimatore.

In data **13/04/2018** la sottoscritta geom. Antonella Di Nuovo con giuramento in forma digitale accettava l'incarico ricevuto, e quindi di procedere alla valutazione del compendio, impegnandosi a rispondere al quesito e a depositare la relazione.

In data **12/06/2018**, congiuntamente con il custode IVG segnalava al G.E. l'avvenuta rinuncia del creditore e l'esistenza di un sequestro preventivo equivalente.

In data **08/03/2018** la depositava atto di intervento.

Successivamente la procedura veniva rinviata d'ufficio in seguito di presentazione di istanza di sospensione avanzata dall'intervenuto

In data 11/03/2021 veniva depositata la sospensione ex art. 624 bis cpc per 24 mesi.

In data 28/06/2022 il G.E. , letta l'istanza di riassunzione depositata dal creditore intervenuto fissava udienza art. 569 il 13/12/2022.

In data 20/10/2022 l'esperto depositava richiesta proroga termini per il deposito della perizia, concessa dal G.E. e fissata nuova udienza 569 per il 02/03/2023.

A seguito ricognizione del custode IVG e con invio raccomandata al legale del proprietario esecutato, si è programmato il primo sopralluogo in data 25/08/2022; tale data, è stata successivamente concordata per il **13/09/2022**.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento, nonché la verifica della caldaia;

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

- la richiesta di CDU presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vicenza è stata inoltrata in data **21/07/2022** e ottenuto in data **22/08/2022**;
- la richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Vicenza è stata inoltrata in data **29/09/2022** e ottenuto la documentazione finale in data **13/01/2023**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante l'acquisizione della mappa catastalee delle visure storiche il **02/10/2018** e **successivamente la ripresa delle operazioni peritali**, in data **14/07/2022** e **02/10/2022** tramite il servizio Sister dell'Agazia delle Entrate diVicenza - Servizi catastali;
- l'acquisizione delle planimetrie il **11/05/2018** e successivamente in data **15/07/2022**, tramite il servizio Sister dell'Agazia delle Entrate di Vicenza - Servizi catastali.



- la ricerca della copia dell'atto notarile di provenienza in capo al debitore è stata richiesta presso il notaio Paolo Brando di Dueville in data **10/01/2023**;
- la ricerca della copia dell'atto notarile ante ventennio è stata richiesta presso l'Archivio Notarile di Vicenza in data **19/01/2023**;

- **il 24/01/2023** è stata effettuata l'ispezione ipotecaria e certificazione sul nominativo del debitore e sull'immobile, per la verifica delle trascrizioni pregiudizievoli;

- i certificati di residenza storici e stato di famiglia dell'esecutato sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del comune di Vicenza in data **19/07/2019** e successiva nuova richiesta in data **25/01/2023**;
- la ricerca di recenti compravendite di beni simili per la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA) è stata effettuata tramite il servizio Sister dell'Agenzia delle Entrate.



CAP. 2 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Diritto:

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà per l'intero bene personale** dei beni sotto indicati in capo al signor

- XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXXX C.F. XXXXXXXXX

Dati catastali indicati nel pignoramento:

Comune di Vicenza

Foglio 5 particella 420 sub. 34 Contra' Canove Vecchie n. 45 piano S1 - Cat. C/6, Cl. 7 mq 19 R.C. € 107,94;

Foglio particella 420 sub. 51 Contra' Canove Vecchie n. 45 piano T - Cat. A/3, Cl. 4 vani 6,5 R.C. € 956,74.

con la comproprietà per la quota proporzionale delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art.1117 c.c., in particolare sui m.n. 420sub 25 (vano scala, ascensore comune ai sub 10, 41, 42, 43, 49, 50, 51) e 420 sub 26 (rampa, spazio di manovra comune ai sub. 29, 34, 35, 36, 37, 45, 45, 47) b.c.n.c.

Confini:

del mappale n. 420-34: 420/35, 420/26, 420/47, muro perimetrale;

del mappale n. 420-51: m.n. 501-67, Contra' Canove Nuove, m.n. 420/25, 420/49;

Ubicazione: i beni sono ubicati in edificio residenziale condominiale, situato in Contra' Canove Vecchie n. 45.

Accessi: pedonale direttamente dalla strada pubblica di Contra' Canove Vecchie n. 45, carraio dalla strada pubblica di Contra' Canove Nuove.

Comproprietà quota proporzionale: le unità immobiliari in oggetto ha diritto proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, e segnatamente sulle seguenti pertinenze: m.n. 420sub 25 (vano scala, ascensore comune ai sub 10, 41, 42, 43, 49, 50, 51) e 420 sub 26 (rampa, spazio di manovra comune ai sub. 29, 34, 35, 36, 37, 45, 45, 47) b.c.n.c.

Contesto: zona centro, sita all'interno delle mura storiche della città, a ridosso del teatro Olimpico e vicino alla chiesa di Santa Corona; presenta prevalentemente insediamenti residenziale, ma con forte caratteristica commerciale e di servizi. Si tratta di una zona centrale di pregio, con buona dotazione di tutti i servizi pubblici. Il bene in oggetto è inserito in un condominio misto residenziale sottoposto a vincolo dei Beni paesaggistici e archeologici.

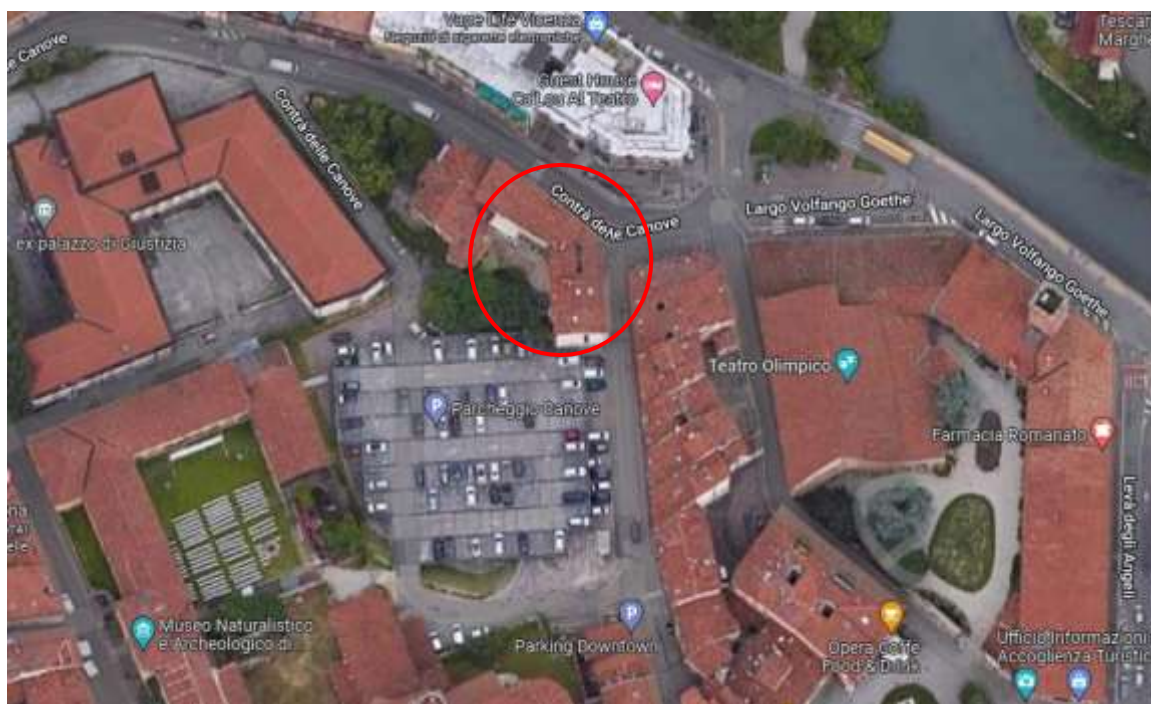
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Buona la vicinanza a tutti i servizi principali: nel raggio di un chilometro si trovano il tutti i servizi di municipalizzazione, banche, ufficio postale, farmacia, mentre a meno di un chilometro vi sono istituti scolastici, negozi al dettaglio e supermercati.

Caratteristiche delle zone limitrofe: zone residenziali- commerciali



Collegamenti pubblici (km): fermata autobus (0), autostrada A4 casello di Vicenza Ovest (5), autostrada A4 casello di Vicenza Est (8), stazione ferroviaria di Vicenza (1), ospedale San Bortolo (2).

Estratto foto aerea



Estratto ortofoto



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



CAP. 3 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Descrizione:

Trattasi di appartamento con autorimessa esclusiva inserito in un contesto condominiale composto da n. 8 unità abitative con le relative pertinenze; il fabbricato è sviluppato su quattro piani fuori terra collegati da una scala interna con ascensore, il piano seminterrato è adibito ad autorimesse e locali accessori. L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano terra-rialzato ed è composto da: ingresso, zona giorno con cucina e pranzo in un unico grande vano, piccolo ripostiglio posto a ridosso del vano ascensore; ampio soggiorno, disimpegno due camere di cui una con bagno interno e un bagno finestrato. L'appartamento gode di cortile interno esclusivo, accessibile direttamente sia dalla cucina che dal soggiorno.

Al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa esclusiva.

Il fabbricato è dotato di accessi pedonali e carrai condominiali direttamente dalla strada pubblica di Contra' Canove Vecchie. L'affaccio principale è direttamente sulla strada dotata di marciapiede.

Trattasi di fabbricato storico, costruito probabilmente nei primi del '900, completamente ristrutturato tra il 2000 e 2005. Il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato in data 2004.

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente buono.

APPARTAMENTO:

Composto da:

Piano rialzato: ingresso, cucina-pranzo, ripostiglio, soggiorno, 2 camere, 1 bagno cieco, 1 bagno finestrato, 1 cortile interno;

Altezze interne m. 2,72/2,72 in generale, camera e bagno altezza m. 2,66 s.t.

L'abitazione sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq 145,00.

AUTORIMESSA:

Composto da:

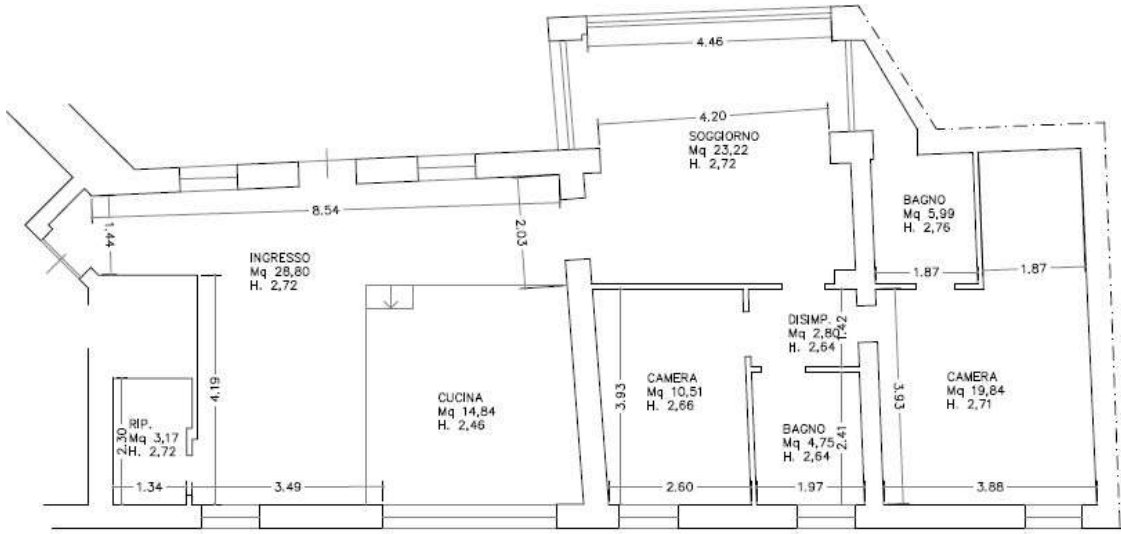
Piano seminterrato: garage;

Altezze interne m. 2,18

Il garage si sviluppa una **superficie esterna lorda** (SEL) complessiva di mq. 20,59 al piano seminterrato;

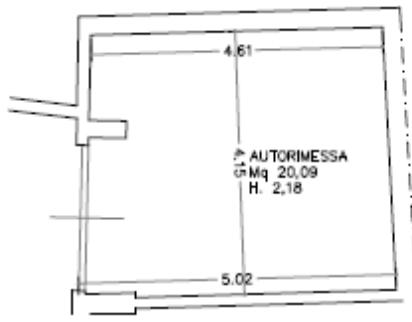


Stato rilevato appartamento piano rialzato



PIANO TERRA-RIALZATO

Stato rilevato autorimessa piano seminterrato



PIANO SEMINTERRATO



L'appartamento ha affaccio su due lati con esposizione verso Nord della zona cucina e camere, mentre a sud sono esposti il soggiorno con il giardino esclusivo; i lati ovest e sud sono in aderenza rispettivamente con il vano scala condominiale e altra proprietà.

I componenti e le finiture interne sono di buona qualità, ben tenuti presentano comunque alcuni vizi di umidità di risalita ai piedi della muratura esterna lato giardino e del muro interno lato soggiorno; si rileva inoltre un piccolo crepo in corrispondenza della porta del soggiorno che porta alla zona giorno. Tali vizi, e altri eventualmente non visibili, sono da ritenersi compresi nell' abbattimento proposto.

Le finiture interne si presentano in buono stato di manutenzione e in particolare nella zona la pavimentazione è in tavole di legno e piastrelle di ceramica posate nella zona cucina; il soggiorno e le camere sono in legno, mentre i bagni sono rivestiti in ceramiche con parti in mosaico. Le porte interne sono in legno massello laccate bianche; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di oscuri esterni in legno tipo alla "vicentina".

Le tinte interne sono in grassello di calce a tinte tenue, con alcune pareti della camera e del soggiorno rivestite in mattoni faccia a vista.

Al piano seminterrato l'autorimessa presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento al momento del sopralluogo erano funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posta nel ripostiglio, alimentato a gas con distribuzione a pavimento, tranne nei bagni in cui sono installati i termosifoni a parete. I contatori degli impianti sono posti all'interno, nel vano scala al piano terra.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono.

FOTO ESTERNI E PARTI COMUNI



- Veduta esterno facciata ovest ingresso pedonale



- Veduta esterno retro, verso nord, accesso carrai





- Vedute esterni lato nord e ovest



- Vedute esterne retro, verso sud, giardino interno

FOTO INTERNI



- Veduta scala condominiale interna



- Veduta ingresso appartamento





- Veduta cucina lato ingresso



- Veduta cucina lato nord



- Veduta soggiorno



- Veduta soggiorno verso zona notte



- Veduta camera matrimoniale



- Veduta camera matrimoniale verso il bagno





- Veduta camera singola



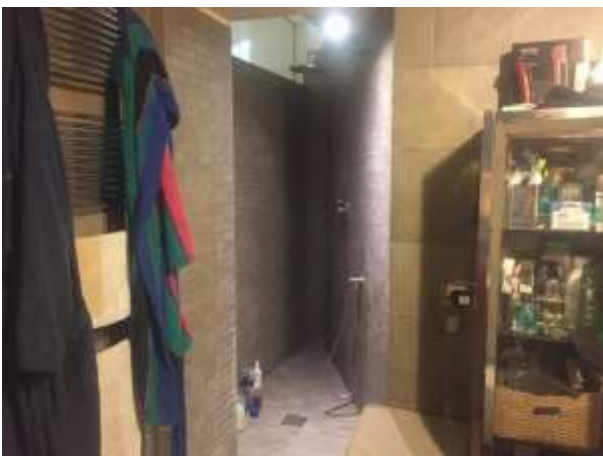
- Veduta camera singola



- Veduta bagno principale



- Veduta bagno principale



- Veduta bagno camera matrimoniale

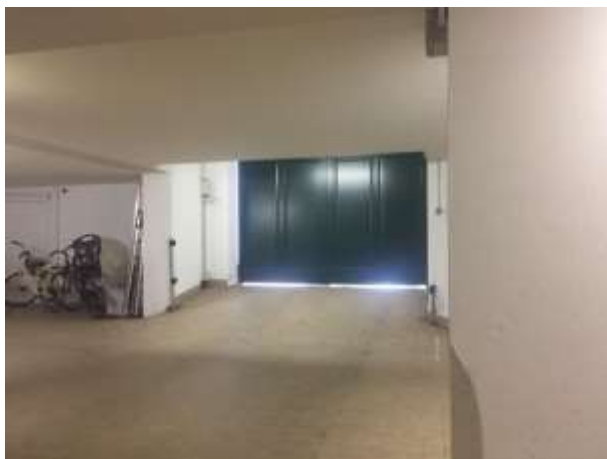


- Veduta bagno camera matrimoniale

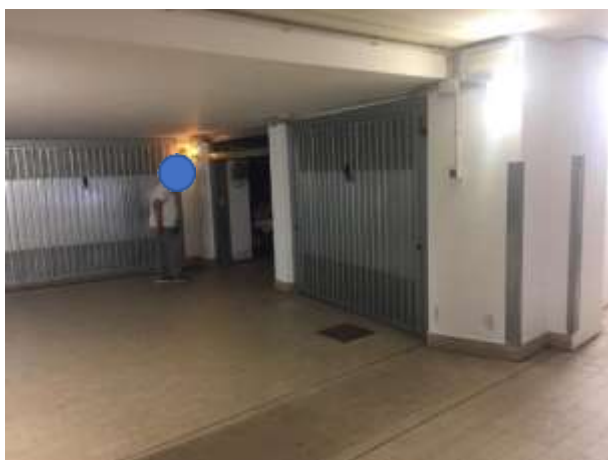




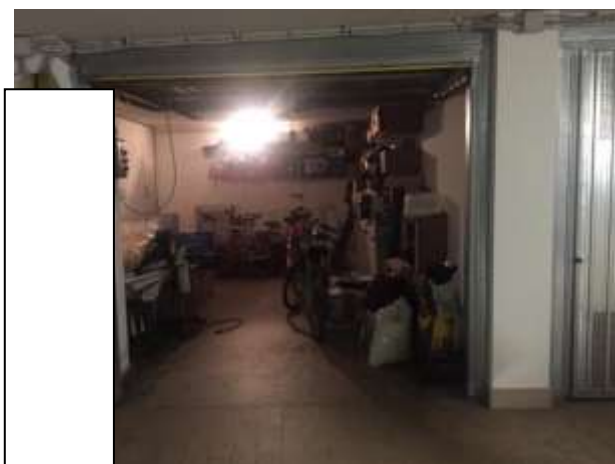
- Veduta accesso condominiale alle autorimesse



- Veduta rampa condominiale



- Veduta esterno autorimessa

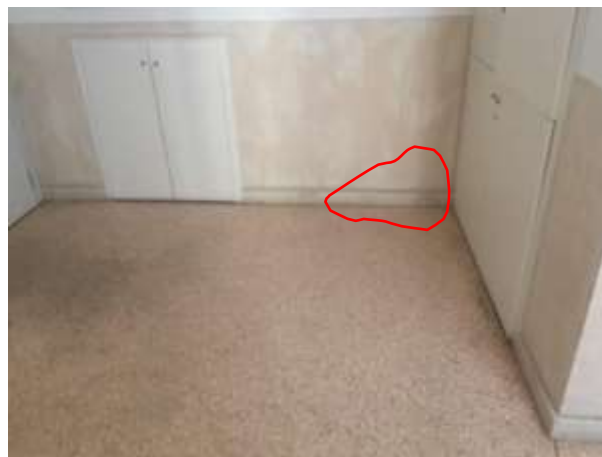


- Veduta interno autorimessa

ALCUNI VIZI EVIDENZIATI (FOTO INDICATIVE NON ESAUSITIVE)



- Particolare umidità muro esterno



- Particolare umidità zona contatori comune





- Particolare crepo soggiorno



Particolare infiltrazioni soggiorno

Tabella superfici

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti consultata presso l'ufficio tecnico comunale non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), né è stato fornito dal debitore. La sottoscritta ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica degli edifici (APE) codice identificativo 896/2023, valido fino al 09/01/2033. **La classe energetica risultante è la "E".**



CAP. 4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali:

N.C.E.U.

- Foglio 5 – **mapp. 420 sub. 51** – Contra' delle Canove Vecchie n. 45 – piano T Cat. A/2, cl.5 vani 6,5 sup. Totale 156 mq- escluse aree scoperte 145 mq, R.C. 956,74; con la precisazione che il mappale 420 corrisponde al C.T. al mappale n. 67.
- Foglio 5 – **mapp. 420 sub. 34** – Contra' delle Canove Vecchie n. 45 – piano S1 Cat. C/6, cl. 7 mq 19 R.C. 107,94; con la precisazione che il mappale 420 corrisponde al C.T. al mappale n. 67.

C.T.

- Foglio 5 – mapp. 67 - qualità ENTE URBANO - are 05 ca. 14 dall'impianto meccanografico del 31/12/1975

Intestazione catastale particelle urbane 420 sub 51 e sub 34:

XXXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXXXXX

c.f. BRRMRA62L18L157P Proprietà 1/1 bene personale

Variazioni storiche (nel ventennio):

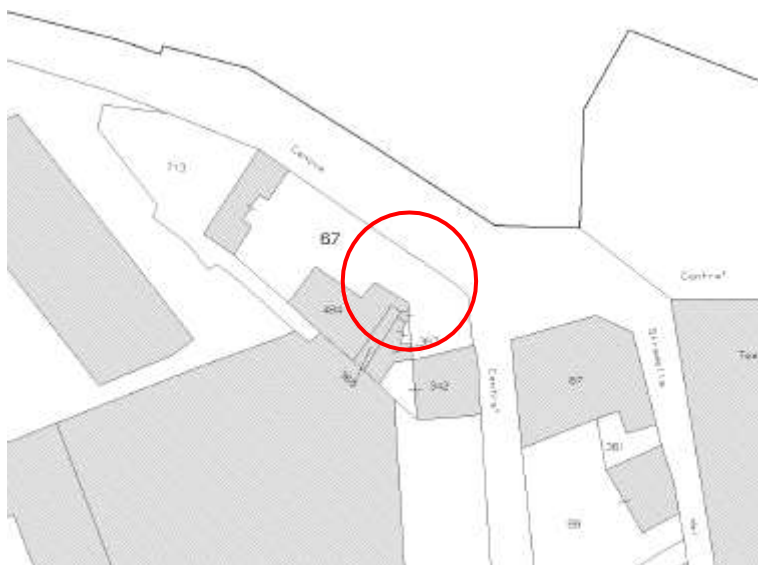
C.T.:

Il terreno sul quale il fabbricato è stato edificato deriva dall'impianto meccanografico del 31-12-1975.

Estratto mappa impianto Foglio 5 mappale 67



Estratto mappa Wegis Foglio 5 mappale 67



Variazioni indicate in visura storica per le unità urbane:

particella 420 sub 51

- VARIAZIONE del 23/07/2003 Pratica n. 227230 in atti dal 23/07/2003 per Frazionamento e Fusione- Ultimazione di fabbricato urbano (n. 10171.1/2003)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/09/2003 Pratica n. 269687 in atti dal 16/09/2009 variazione toponomastica (n. 15740.1/2003)
- VARIAZIONE del Classamento del 08/03/2005 – Pratica n. VI0057413 in atti dal 08/03/2005 per Variazione di classamento (n. 106191.1.2005).
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/04/2005 Pratica n. VI0094748 in atti dal 20/04/2005 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 19310.1.2005);
- VARIAZIONE del 17/05/2005 Pratica n. VI0112756 in atti dal 17/05/2005 Rettifica CLS proposto dalla parte (n. 21093.1.2005).

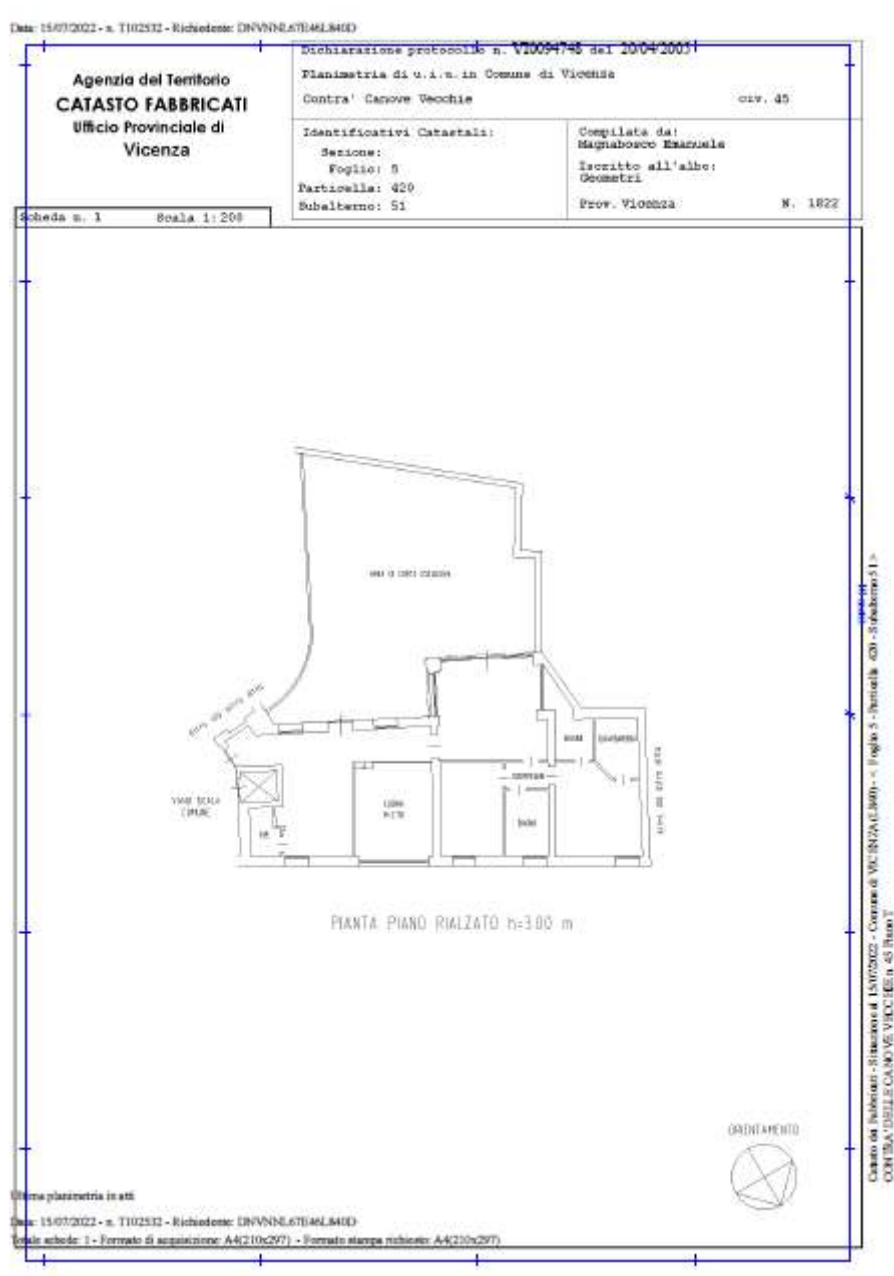
particella 420 sub. 34

- VARIAZIONE del 07/03/2002 Pratica n. 71657 in atti dal 07/03/2002 per frazionamento per trasferimento di diritti-ristrutturazione (n. 1655.1/2002);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 02/07/2003 Pratica n. 207581 in atti dal 02/07/2003 per Ultimazione fabbricato urbano (n. 9335.1/2003);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI005693 in atti dal 08/03/2005 per Variazione del classamento (n. 9335.1/2003);

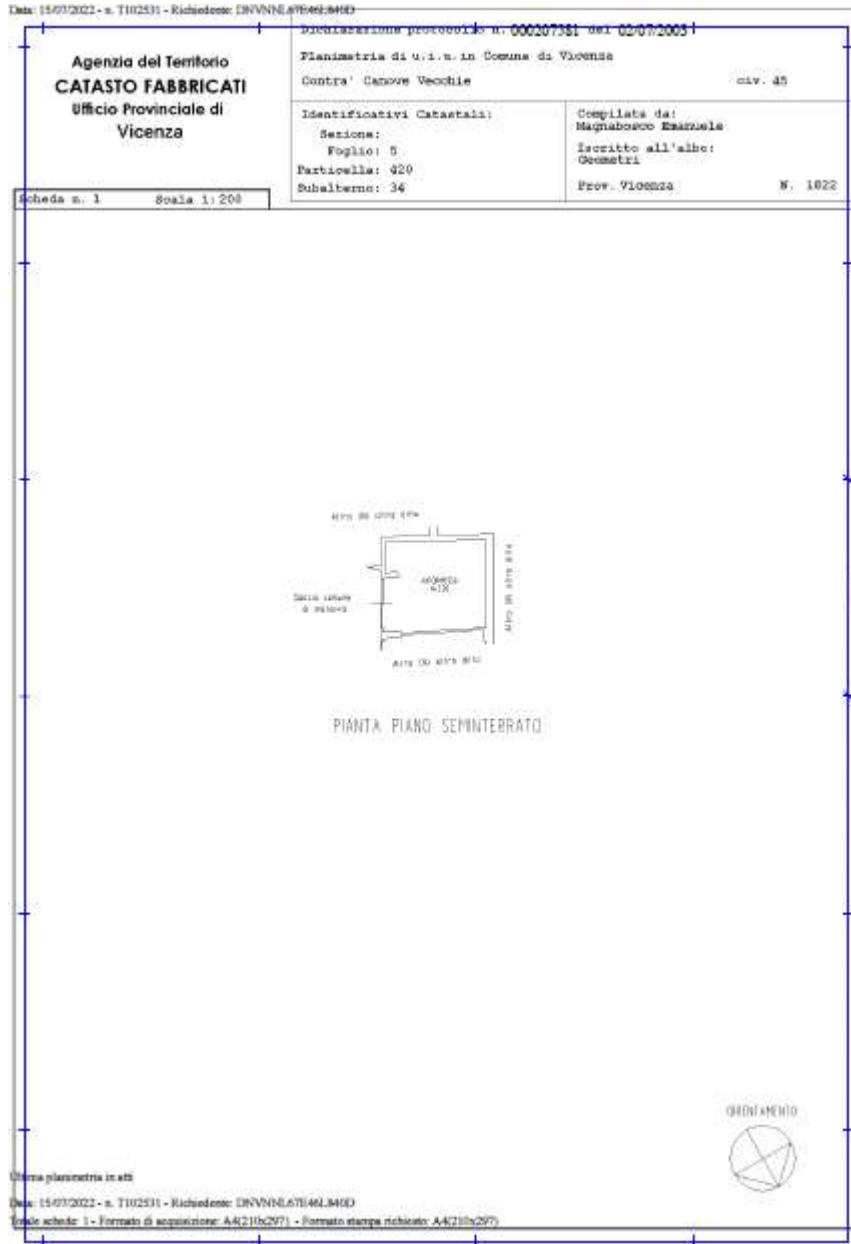


- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2014 Pratica n. VI00117147 in atti dal 26/07/2014 per Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 45518.1/2014);
- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Estratto planimetria appartamento sub 51



Estratto planimetria catastale autorimessa sub 34



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti a quanto rilevato nelle visure catastali, tranne che per il subalterno 51 in cui la classe catastale viene erroneamente indicata di 4^a anziché di 5^a e la rendita di Euro 822,46 anziché di Euro 956,74, senza comunque pregiudicare l'esatta individuazione del cespite pignorato.



Giudizio di regolarità catastale

Abitazione: la planimetria catastale dell'abitazione presenta delle difformità planimetriche dei muri perimetrali e di alcune forometrie esterne ed interne;

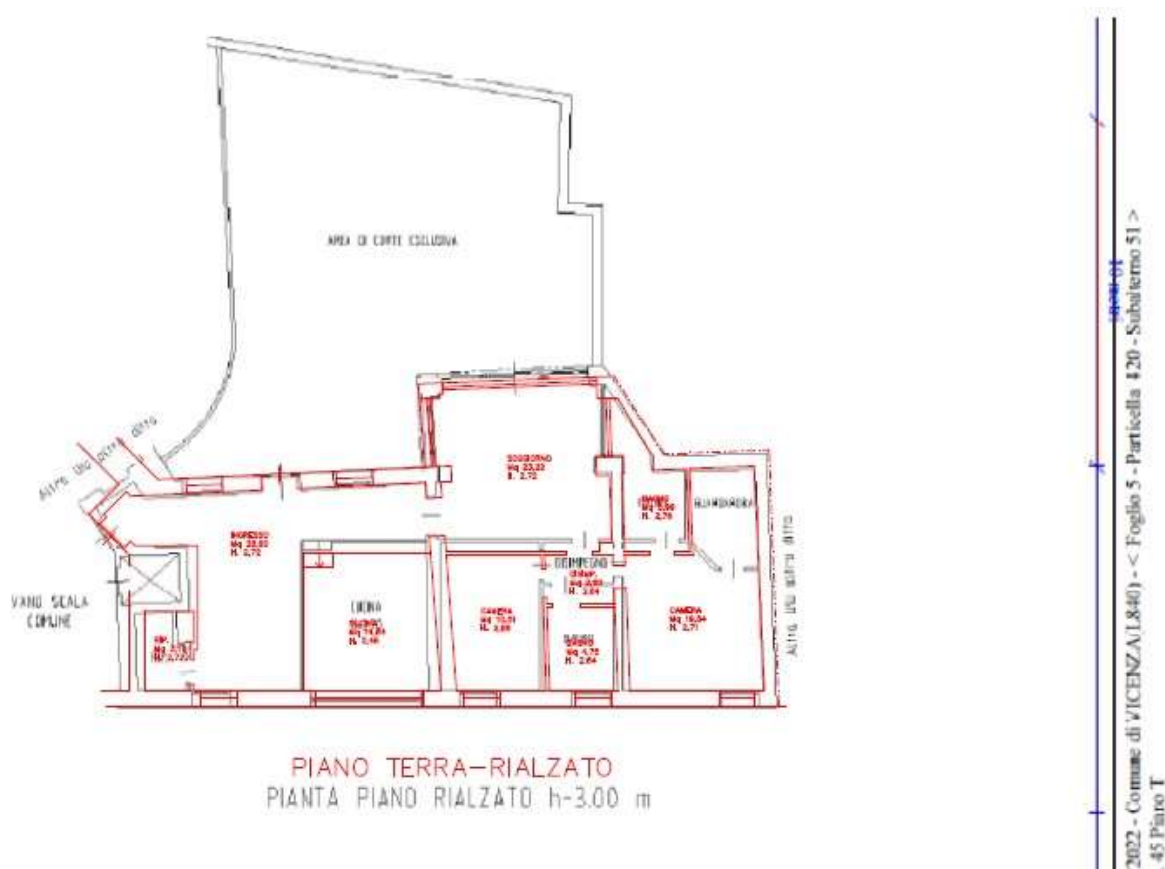
vi sono anche delle difformità inerenti la posizione di alcuni muri interni. Si segnala anche le diverse altezze interne di 2.71/2.75 m rispetto a quanto indicato in planimetria (3.00 m).

Autorimessa: la planimetria catastale dell'autorimessa non presenta difformità sostanziali, vi sono lievi difformità planimetriche dei muri perimetrali da verificare; l'altezza interne rilevata è di 2.18 m anziché i 2.20 m indicati in planimetria.

La regolarizzazione andrà eseguita presentando Denuncia di Variazione Catastale tramite programma Docfa con schede catastali aggiornate.

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.200,00. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Sinottica abitazione con planimetria catastale sub 51



Sinottica autorimessa con planimetria catastale sub 34



1) - < Foglio 5 - Particella 420 - Subalterno 34 >

CAP. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:

dal 17/05/2005

Soggetto: XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX C.F. XXXXXX

Titolo: Atto di compravendita del 17/05/2005 Rep. n. 54183 Racc. n. 9812 Notaio Brando Paolo in Dueville, trascritto a Vicenza il 25/05/2005 ai n. 12789 R.G. e 8094 R.P.

Oggetto:

- **piena proprietà per l'intero bene** delle unità Immobiliari:

NCEU Comune di VICENZA Foglio 5 particella n. **420**, sub. **51** Cat. A/2, Cl. 5 vani 6,5, R.C. € 956,74 Contra 'Canove Vecchie n. 45 piano T

NCEU Comune di VICENZA Foglio 5 particella n. **420**, sub. **34** Cat. C/6, Cl.7 mq.19 R.C. € 107,94 Contra Canove Vecchie n. 45 piano S1

Passaggi intermedi nel ventennio:

dal 26/05/2000 al 17/05/2005

Soggetto: XXXXXX sede a XXXXXX (VI) C.F. XXXXXXXX

Titolo: Scrittura privata del 26/05/2000 Rep. N. 150.601 Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza, trascritto a Vicenza in data 20/06/2000 ai n.14066/9951-52 R.P. e R.G



dal 26/05/2000 al 04/12/1988

Soggetto: XXXXXX nato a Vicenza il XXXXXX c.f. XXXXXXXX

Titolo: Denuncia di successione in morte di XXXX in data XXXXX come da disposizioni testamentarie – Trascritta a Vicenza in data 22/05/1991 ai n. 8281/5654 R.P. e R.G. Si precisa che XXXXX, XXXXX e XXXX figli della signora XXXX hanno fatto acquiescenza alle disposizioni testamentarie suddette e dichiarano di accettare tali disposizioni, anche se lesive dei loro diritti di legittima.



CAP. 6 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Destinazione urbanistica:

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Vicenza in data 20/07/2022, si evidenzia che l'immobile è classificato dal Piano degli Interventi Vigente

Foglio n. 45
Mappale n. 67

È classificato dal vigente P.I. Elaborato 3 – Zonizzazione, **ZTO A Centro storico A1 con sovrapposta disposizione di tutela – fascia di rispetto sedime storico cinta muraria.**

Le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 14, 36 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigenti, 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;

vista la nota pervenuta a questo Comune da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 04-04-2019 (PG: n. 54343/2019), in via precauzionale e cautelativa gli interventi saranno sottoposti alle procedure per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica D.Leg. 42/2004.

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

Estratto P. I. Tavola Zonizzazione

ELABORATO 3 - foglio 5



ZTO A - ZONA DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE



art. 36 A1 - Centro storico

DISPOSIZIONI DI TUTELA



art. 14 Sedime storico cinta muraria, Arco, Scalette, Portici e Basilica di Monte Berico e fascia di rispetto



– N.T.O.

“Art. 14 Tutele

– disposizioni settoriali –

1. Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) a. Nelle aree individuate dal Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA), si applicano le relative disposizioni per quanto efficaci. Nelle aree classificate a pericolosità idraulica, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo, gli interventi devono essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 5 delle NTA del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA).

Omissis ... “

Art. 36 – ZTO A – Zone 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 porzioni 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 e Borghi Storici;
- c. A3 Centro storico minore;
- d. A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturali;
- e. A5 Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale.

2. Nella sottozona A1 le destinazioni d'uso sono sempre quelle previste dal PPCS. Nelle zone pedonalizzate e in quelle a traffico limitato, sono sempre ammesse attività commerciali al piano terra in deroga alle norme di PPCS purché compatibili con il grado di tutela del fabbricato ed è vietata la trasformazione in autorimessa di locali commerciali, qualora la trasformazione interrompa la continuità di un fronte commerciale.

Omissis ... “

Estratto P. I. Tavola dei Vincoli e Tutele

ELABORATO 2 tele - foglio 5



VINCOLI



art. 13 Beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004

TUTELE



art. 14 PGRA - Pericolosità idraulica moderata - P1



art. 14 Aree ad "Alto rischio archeologico" D.Lgs. 42/2004



– N.T.O.

“Art. 13 Vincoli

– Normativa settoriali

7. Beni culturali ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

a. nell'Elaborato 2 – vincoli e tutele, sono evidenziati i beni culturali sottoposti a vincolo diretto o indiretto desunti dai relativi decreti di vincolo ai sensi del DLeg. 42/2004.

b. sugli immobili sottoposti a tutela diretta e/o indiretta sono ammesse le destinazioni e gli interventi di cui alle prescrizioni dei relativi decreti di vincolo o tutela, alle prescrizioni puntuali previste dalle presenti norme e quanto prescritto dalle autorità preposte alla tutela.

8. Beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

a. nell'Elaborato 2 – vincoli e tutele, sono evidenziati i beni paesaggistici di cui all'art. 134 del DLeg. 42/2004.

b. gli interventi ammessi dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesaggistica di cui all'art. 135 del DLeg. 42/2004 e, nelle more, le indicazioni della DGR n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali e dell'art. 45ter della LR 11/2004.

9. Vincolo archeologico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

a. sugli immobili sottoposti a vincolo sono ammessi gli interventi di cui alle prescrizioni dei relativi decreti di vincolo e quanto eventualmente prescritto dall'autorità preposta alla tutela.

Omissis ... “

“Art. 14 Tutele – disposizioni settoriali

6. Sedime storico cinta muraria, Arco, Scalette, Portici e Basilica di Monte Berico.

a. Il P.I. indica la fascia di tutela di 50m delle Mura storiche e delle relative pertinenze nonché dell'Arco e delle Scalette di Monte Berico, dei Portici di Monte Berico e della Basilica di Monte Berico come rappresentata nell'elaborato 3 – Zonizzazione.

b. Entro tale fascia, al fine di tutelare e valorizzare il sistema delle Mure storiche e il loro contesto, dell'Arco e delle Scalette di Monte Berico, dei Portici di Monte Berico e della Basilica di Monte Berico e loro contesti, si definiscono di seguito gli interventi ammessi nei seguenti ambiti:

- elementi, parti o resti delle fortificazioni

i. Nel rispetto della consistenza materiale e strutturale storica dei manufatti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e consolidamento statico-strutturale.

ii. Per le parti inglobate nel tessuto edilizio sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo che comportino il riordino figurativo dei prospetti e dei fronti fortificati interessati dalle trasformazioni civili.

- edifici e manufatti esistenti

i. Per gli edifici e manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione, purché comporti la riqualificazione dei fronti situati in prossimità delle mura, dell'Arco, delle Scalette, dei Portici e della Basilica di Monte Berico e in relazione visiva con le stesse. È sempre ammessa la demolizione degli elementi incongrui, di degrado o che contrastano con gli obiettivi di tutela e valorizzazione.

- Spazi scoperti e aree a verde

i. Su detti spazi non è ammessa alcuna edificazione che non sia prevista dal vigente piano e successive varianti. Non sono consentiti gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 61. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e sistemazione degli spazi purché salvaguardino i caratteri formali e la percezione del sistema fortificatorio e degli altri siti oggetto della presente tutela.

Omissis ... “



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

- Fabbricato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967
- Concessione Edilizia in data 13/03/1986 n. 14941/85 P.G. e n. 15083 U.T.
- Autorizzazione in data 19/01/1988 n. 10795/87 P.G. e n. 17227 U.T.
- Concessione Edilizia in data 13/06/1989 n. 17040/87 P.G. e 17227 U.T. per variante della C.E. in data 19/01/1988 per il cambio di intestazione;
- Concessione edilizia per ristrutturazione rilasciata in data 21/06/2001 n. 3930/01 P.G. e n. 31151 U.T.
- Concessione Edilizia in data 03/05/2002 n. 3840/02 P.G. e n. 31151 U.T. per variante alla Concessione del 21/06/2001
- N.O. condizionato Soprintendenza Archeologica del 27/08/2001 n. 23480 P.G.
- N.O. Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio del 08/05/2003 n. 3572 Prot. Per ristrutturazione e variante.
- D.I.A. presentata in data 16/06/2003 n. 6888/03 P.G. e n. 33232 U.T.
- D.I.A. presentata in data 07/02/2005 n. 6513/05 P.G. e n. 0451 Prog.
- Certificato di Agibilità presentato in data 01/07/2004 n. 33795/04 P.G. e n. 31151 U.T. capofila
- Comunicazione fine lavori del 01/06/2005
- Certificato di Agibilità presentato in data 01/06/2005 n. 29752/05 P.G. e n. 2308/05 progr. e n. 31151 U.T.

Irregolarità:

Dal confronto tra quanto rilevato durante il sopralluogo ed il progetto approvato presso l'Ufficio tecnico edilizia privata del comune di Vicenza, sono state riscontrate delle difformità interne ed esterne.

Si precisa che la presente valutazione urbanistica è stata effettuata sulla base dell'ultimo progetto approvato D.I.A. del 07/02/2005.

Appartamento:

dalla verifica effettuata è emerso che vi sono delle difformità di sagoma dell'unità residenziale e di posizionamento di alcuni fori interni ed esterni rispetto al progetto approvato; si rileva anche un diverso posizionamento del muro di confine con altra proprietà e il vano d'ingresso dell'abitazione. Anche la camera matrimoniale presenta delle difformità, in quanto il locale guardaroba, previsto nel progetto approvato, non è stato realizzato; tale situazione ha comportato un aumento della superficie di superficie di calpestio del pavimento tale da non soddisfare il requisito minimo di rapporto aereo



illuminante pari a 1/8 previsto dalla normativa igienica sanitaria. Tale locale dovrà essere costruito conformemente al progetto approvato.

Da segnalare la diversa altezza interna del bagno e della camera che misurano ml. 2,66 sotto trave, anziché 2,70 di progetto approvato.

Autorimessa:

dalla verifica effettuata sul posto risulta che la rimessa presenta delle lievi modifiche di sagoma e spessore dei muri; da segnalare la diversa altezza interna di 2.18 ml. Anziché i 2.20 indicati nel progetto.

Comparativa pianta piano rialzato/terra appartamento



Comparativa pianta piano seminterrato autorimessa



Regolarizzazione urbanistica:

La sagoma dell'appartamento risulta leggermente difforme, rispetto al progetto approvato, con alcune misure interne ed esterne difformi che apparentemente comportano una diminuzione di superficie utile; tale aspetto va verificato nell'ambito della tolleranza del 2% prevista dall'art. 34 e 34 bis del DPR 380/2001. Va comunque precisato che per le difformità inerenti la diversa superficie utile, ancorché di natura grafica, sentito l'ufficio tecnico del comune di Vicenza, riferisce che tale verifica deve essere eseguita di concerto con gli uffici della Soprintendenza dei Beni Culturali, essendo l'immobile vincolato. Va tenuto presente inoltre, che il comune chiede la verifica, per le difformità di superficie e di sagoma, sull'intero immobile e non sulla singola unità abitativa, in quanto potrebbe essere necessario presentare una sanatoria dell'intero condominio. L'esperto in questa sede non procederà a tale verifica poiché non oggetto in incarico.

Le altezze interne minori rispetto all'approvato, pur rientrando nel limite del 2% previste nel titolo abilitativo, devono essere regolarizzate previa richiesta di parere preventivo al competente ufficio di Prevenzione Servizio Igiene per autorizzazione in deroga alle normative igienico sanitarie.



Valutazione di massima dei costi sopra elencati:

- Verifiche preliminari, per eventuale pratica edilizia in sanatoria, spese tecniche, oneri professionali, si stimano indicativamente € 4.000,00.
- Costruzione del locale guardaroba come da tavola di progetto approvata D.I.A. del 07/02/2005, comprensiva di tutte le finiture interne € 6.000,00.
- Le difformità di sagoma rilevate rispetto all'ultimo progetto D.I.A., dovranno essere oggetto di approfondita verifica su tutto il fabbricato. L'esperto, sentito l'ufficio tecnico del comune di Vicenza, che al momento non si esprime su tale aspetto poiché la relativa domanda di sanatoria dovrà essere preventivamente autorizzata dai Beni Culturali e considerato quindi, l'eventuale prospettiva di ulteriori costi, l'eventuale fiscalizzazione per la non sanabilità delle difformità riscontrate e i relativi oneri accessori, ritiene di ricomprendere tali costi nel l'abbattimento previsto per la vendita in esecuzione forzata, che in tale sede propone nella misura massima consentita del **30%**.

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

Va precisato inoltre, che la regolarizzazione è post-vendita a cura e spese dell'acquirente. Il costo della regolarizzazione è indicativo in quanto, il costo finale da sostenere potrà essere definito precisamente soltanto dopo la presentazione della relativa pratica edilizia alla Sovrintendenza dei Beni Culturali e all'Ufficio Tecnico del comune. Eventuali differenze con quanto sopra stimato si considerano ricomprese nell'abbattimento finale proposto e applicato nella determinazione del valore di vendita forzata.

CAP. 7 STATO DI POSSESSO / OCCUPAZIONE

Debitore: proprietario dell'immobile pignorato sig. XXXXX

Dal certificato di residenza storico rilasciato l'ufficio Anagrafe in data 31/01/2023 del comune di Vicenza risulta che attualmente risiedono nell'immobile pignorato il figlio XXXXX nato a XXXXX il XXXXX e la compagna XXXXX nata a XXXXX il XXXXX.

Si precisa che dal certificato di residenza del comune di Caldogno il signor XXXXX risulta cancellato alla data del 11/10/2018; pertanto il soggetto esecutato risulta irreperibile.

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

Al momento del sopralluogo effettuato in data 13/09/2022 nell' appartamento era presente l'esecutato, il quale riferiva che l'immobile era occupato dal figlio e la madre di costui.

Assegnazione al coniuge: no.



Affitto: no. Da verifica presso l'A.E. non risultano contatti di locazione in essere in riferimento all'immobile pignorato (vedi mail allegata).

Calcolo del più probabile canone lordo annuo/indennità di occupazione:

Dato un valore ordinario di € 349.989,37 e un tasso di rendimento lordo pari a 4,153 % (calcolato nell'allegato MCA), il più probabile canone annuo ordinario posticipato è pari a:

$$\text{Canone Annuo} = \text{Valore ordinario} \times \text{TRL}$$

$$\text{Canone annuo} = 349.989,37 \times 0,04153 = \mathbf{\text{€ 14.535,06}}$$

Pari a un canone mensile di 1.211,25 corrispondente a 7,11 €/mq mensile anticipati.

L'ammontare dell'indennità di occupazione da richiedersi è pari al canone mensile di **€ 1.211,25.**

CAP. 8 VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli storico-artistici: si. Costituzione di vincolo legale con atto amministrativo del 31/03/2009 Trascritto a Vicenza in data 18/09/2009 ai n. 19442 R.G. e 12001 R.G. a favore di Ministero Beni e le attività Culturali ai sensi dell'art. 45 del D.Leg. 42/2004 costituisce tutela indiretta dell'immobile denominato "Santa Corona" sito nel comune di Vicenza Contra 'Santa Corona con le seguenti prescrizioni: ... Part. 66-67-484-366-367-342: gli edifici esistenti non potranno subire variazioni volumetriche. Eventuali interventi dovranno essere improntati al restauro dell'esistente, con l'utilizzo di materiali tipici della tradizione architettonica vicentina. I progetti delle opere dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Soprintendenza, cui spetta accertarne la compatibilità con le prescrizioni di cui al presente provvedimento.

Prelazione agraria: no

Servitù: non risultano servitù trascritte

Altri vincoli o oneri: Rimangono a carico dell'acquirente gli eventuali vincoli derivanti dai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti nel Comune di Vicenza oltre agli eventuali vincoli e servitù notarili.

Si ricorda inoltre, l'ordinanza di sequestro preventivo equivalente, trascritto in data 23/08/2012 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 11/10/2016, a favore dell'Erario dello Stato.

Oneri condominiali: si. Il condominio è attualmente amministrato dal geom. Davide Rigoni il quale ha fornito alla scrivente il prospetto del Bilancio Consuntivo Esercizio ordinario 2022 approvato a il preventivo 2023. Risulta un debito condominiale per l'esercizio 2022 di circa 1.1630,64 € a cui si dovranno aggiungere le due rate del 2023 per un ammontare di circa € 1.503,55 ciascuna . Dalla contabilità risulta un debito pregresso per gli anni antecedenti il 2022. Detto ammontare non verrà decurtato, ai fini della determinazione del prezzo base.



La quota media ordinaria annuale delle spese condominiali ammonta a circa 2.100,00 €/anno.

CAP. 9 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria iscritta in data 25/05/2005 ai n.12790 R.G. e 2934 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,

a favore:

contro:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX c.f. XXXXXX quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà**, debitore esecutato;

Capitale € 520.000,00 Totale € 1.040.000,00

Immobili:

Comune di Vicenza (VI), Contra' Canove Vecchie n. 45

- NCEU Foglio 5 particella 420 sub. 34 Cat. C/6, mq 19 Piano S1

Comune di Vicenza (VI), Contra' Canove Vecchie n. 45

- NCEU Foglio 5 particella 420, sub. 51 Cat. A/2, vani 6,5 Piano T.

2. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 09/02/2016 al n. 2372 R.G. e 402 R.P. derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

a favore:

EQUITALIA NORD S.P.A. con sede a Milano cf. 07244730961, domicilio ipotecario eletto in Vicenza, Via dei Medici n. 13

contro:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX c.f. XXXXXX quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà**, debitore esecutato;

Capitale € 2.079.719,97 Totale € 4.159.439,94

Immobili colpiti:

Comune di Vicenza (VI), Contra' Canove Vecchie n. 45

- NCEU Foglio 5 particella 420 sub. 34 Cat. C/6, mq 19 Piano S1

Comune di Vicenza (VI), Contra' Canove Vecchie n. 45

- NCEU Foglio 5 particella 420, sub. 51 Cat. A/2, vani 6,5 Piano T.



Trascrizioni:

1. Trascrizione del 23/08/2012 ai nn. 15788 R.G. e 11847 R.P.

a favore:

ERARIO DELLO STATO con sede in Roma cf. 80193210582

contro:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX c.f. XXXXXXXX quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà**, debitore esecutato;

Atto esecutivo – Ordinanza di sequestro preventivo per equivalente

Immobili colpiti:

Comune di Vicenza (VI), Contrada delle Canove Vecchie n. 45

- NCEU Foglio 5 particella 420 sub. 34 Cat. C/6, mq 19 Piano S1

Comune di Vicenza (VI), Contrada delle Canove Vecchie n. 45

- NCEU Foglio 5 particella 420, sub. 51 Cat. A/2, vani 6,5 Piano T.

Annotazioni: Il GIP ha disposto il sequestro preventivo cd. Per equivalente fino alla somma di euro 700.000,00.

2. Trascrizione del 11/10/2016 ai nn. 18640 R.G. e 13270 R.P.

a favore:

on sede in Bologna cf. 03719580379

contro:

XXXXX nato a XXXXX (VI) il XXXXX c.f. XXXXX quota di 1/1 per il diritto di **piena proprietà**, debitore esecutato;

Atto esecutivo – Verbale pignoramento immobili

Immobili colpiti:

Comune di Vicenza (VI), Contra' delle Canove Vecchie n. 45

- NCEU Foglio 5 particella 420, sub. 51 Cat. A/2, vani 6,5 Piano T.

Comune di Vicenza (VI), Contra' delle Canove Vecchie n. 45

- NCEU Foglio 5 particella 420 sub. 34 Cat. C/6, mq 19 Piano S1



CAP. 10 VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO*Premesse*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

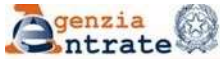


Osservazione del mercato immobiliare

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

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati n. 6 comparabili oggetto di compravendita, tutti in periodo molto recente ultimo anno e corrispondenti alla medesima tipologia catastale A/2. Il Subject e i Comparabili sono ubicati o nello stesso foglio n. 5 del Subject o nei fogli limitrofi n. 4 e n.6. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 10 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili B - D - E, la cui divergenza è inferiore al 10%, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CENTRALE STORICO

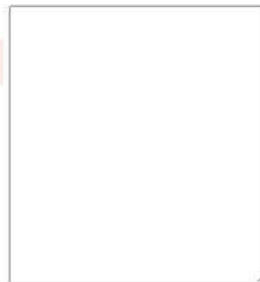
Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	2200	3200	L	8,5	13	L
Abitazioni civili	Normale	1500	2000	L	6,1	8,4	L
Abitazioni civili	Scadente	700	950	L			
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1600	1900	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1300	L			



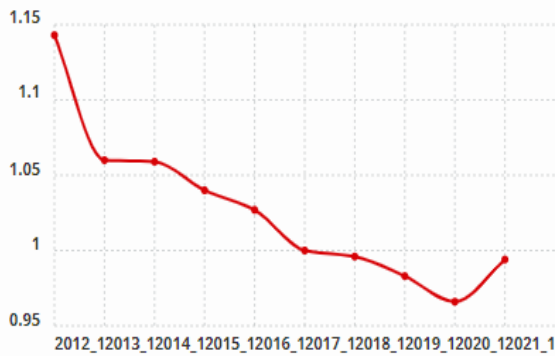


Andamento del Mercato immobiliare:

Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

ANDAMENTO QUOTAZIONI

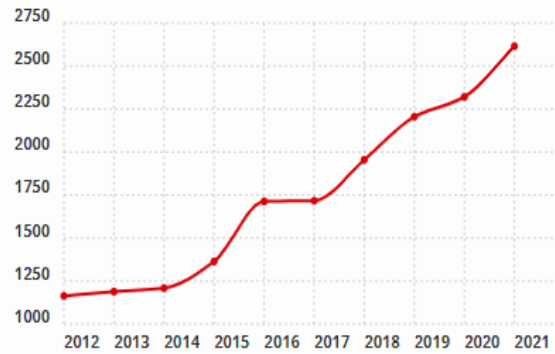
Quotazioni Residenziali Vicenza



Andamento vendite

3° trimestre 2021

Vendite Residenziali Vicenza

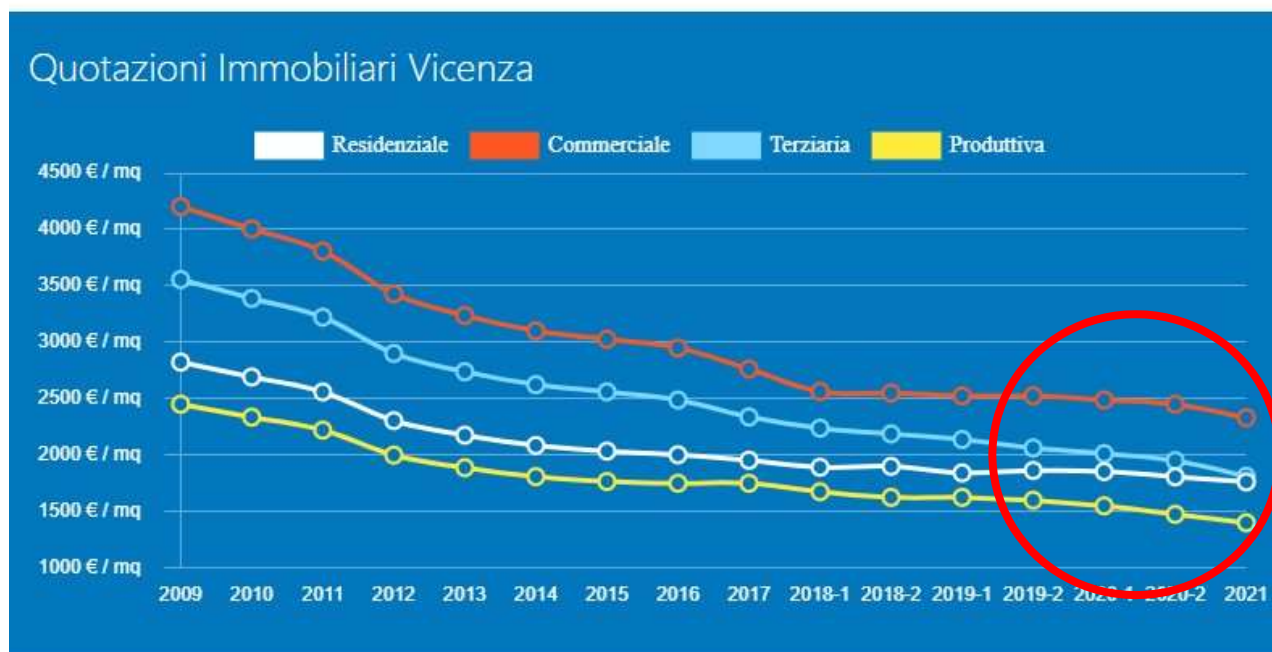


Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del comune di Vicenza, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento decrescente dei prezzi. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI).



Storico Quotazioni Immobiliari di Contrà Delle Canove,45 - Vicenza

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

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

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

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



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Contrà Canove Vecch	n°45	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T	Edificato ante 67 p.d.c. 2003 Agibilità in data 01.06.2005	
Tipologia	Appartamento sito al piano terra-rialzato in contesto condominiale con piccolo cortile esterno e autorimessa esclusiva al piano seminterrato. Accesso da vano scala comune. Unità composta da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere, di cui una con bagno e secondo bagno finestrato; gode di cortile esclusivo; al piano seminterrato è ubicata l'autorimessa esclusiva. Vano scala e ascensore comune. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile); Area di accesso comune in					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	VICENZA	5	420	Sub 51 cat. A/2	Sub 34 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo 7					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	145,00	100%	145,00	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	19,00	70%	13,30	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	110,00	10%	11,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					169,30	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 17.05.2005 rep.n. 54.183 racc. n. 9.812 Notaio PAOLO BRANDO in Dueville (VI)					
Data formazione prezzo	31/01/2023					
n: bagni dotazione	2					



TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA			Contrà Canove Vecchie		n°45
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
							
	Contrà Padova Porta	Contrà Porti	C.rà Veneto Vittorio	Piazza Matteotti Giac.	Contrà Porti	Contrà Canove Vecchie	n°45
Prezzo totale (euro)	€ 55.000,00	€ 485.000,00	€ 150.000,00	€ 425.000,00	€ 217.000,00		
Data (mesi)	01/02/2022	10/02/2022	14/02/2022	14/03/2022	28/07/2021		31/01/2023
Superficie principale (m ²) SEL	43,48	224,08	165,01	121,35	118,80		145,00
Balconi Portico (m ²)	0,00	6,41	13,95	1,02	0,00		0,00
Taverna/Lavanderia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	8,59	3,00	0,00	0,00		0,00
Cantina (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	8,00		0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	0,00	0,00	23,18	0,00		19,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	12,65	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		110,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Bagni	1	2	1	2	1		2
Livello di piano (n)	1	S1 - T - 3	S1 - 1	S1 - 2	S1 - 2		S1 - T
Stato di manutenzione (n)*	3	6	2	7	3		5
Att. di Prest. Energ. APE**	F	E	F	F	G		0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	1	2	2	2	2		2
Superficie commerciale	43,48	234,09	170,70	137,88	122,80		169,30

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 55.000,00		€ 485.000,00		€ 150.000,00		€ 425.000,00		€ 217.000,00	-
Data (mesi)	12,13	-€ 166,83	11,83	-€ 1.434,79	11,70	-€ 438,75	10,77	-€ 1.143,96	18,40	-€ 998,20	
Superficie principale (m ²)	43,48	€ 89.211,75	224,08	-€ 69.492,37	165,01	-€ 17.583,99	121,35	€ 20.782,68	118,80	€ 23.023,52	145,00
Balconi/portico (m ²)	0,00	€ 0,00	6,41	-€ 1.689,86	13,95	-€ 3.677,61	1,02	-€ 268,90	0,00	€ 0,00	0,00
Taverna/lavanderia (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m ²)	0,00	€ 0,00	8,59	-€ 3.774,28	3,00	-€ 1.318,14	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	8,00	-€ 3.515,04	0,00
Autorimessa (m ²)	0,00	€ 12.665,57	0,00	€ 12.665,57	0,00	€ 12.665,57	23,18	-€ 1.593,19	0,00	€ 12.665,57	20,59
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 0,00	12,65	-€ 3.334,90	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 9.666,36	0,00	€ 9.666,36	0,00	€ 9.666,36	0,00	€ 9.666,36	0,00	€ 9.666,36	110,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 6.857,14	2	€ 0,00	1	€ 6.857,14	2	€ 0,00	1	€ 6.857,14	2
Stato di manutenzione (n)	3	€ 80.000,00	6	-€ 40.000,00	2	€ 120.000,00	7	-€ 80.000,00	3	€ 80.000,00	5
Livello di piano	1	-€ 1.100,00	3	-€ 29.100,00	1	-€ 3.000,00	2	-€ 17.000,00	2	-€ 8.680,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	F		E		F		F		G		0
N. AFFACCI	1		2		2		2		2		2
		€ 252.134,00		€ 358.505,75		€ 273.170,58		€ 355.443,00		€ 336.019,36	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	42,2%
Valore unitario €/m ²		FALSO	< 10 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili B - D - E	€ 349.989,37	DIVERGENZA	6,7%
Valore unitario €/m ²	€ 2.053,77	VERO	< 10 %

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore ordinario in libero mercato dell'immobile è pari ad € 349.989,37

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

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

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

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

Al fine di compensare le differenze sopraesposte, e considerata inoltre la necessità di rendere l'acquisto in sede di esecuzione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 30%, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche eventuale costi non stimati per la Regolarità edilizia e urbanistica, considerato il rischio dovuto al vincolo a tutela indiretta posto dal Ministero per Beni e le Attività Culturali, oltre al gravame costituito sull'immobile dal sequestro preventivo per equivalente, a favore dell'Erario dello Stato.

SINTESI CONCLUSIVA	
Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata del bene oggetto della presente perizia è pari ad € 349.989,37 come da dettaglio seguente:	
Valore dell'immobile	349.989,37
Ribasso applicato per vendita forzata - 30%	104.996,81
Valore del bene in vendita forzata	244.992,56
A detrarre le spese per regolarizzazione catastale-urbanistica	11.200,00
<u>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</u>	€ 233.792,56
Arrotondato a	<u>234.000,00</u>



Confronto con trasferimenti pregressi delle aste nello stesso foglio aggiudicate nel periodo 2014-2022:

Si precisa che i dati recuperati da ASTALEGALE riguardano beni immobiliari nel comune di Vicenza per il solo abitativo, per un periodo temporale dal 2014 al 2022.

IMMOBILI AGGIUDICATI 2014 - 2022						
VICENZA categoria ABITATIVO > € 200.000,00						
RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperienti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
297/2019	Abitativo	€ 2.030.000,00	1	29/07/2021 10:30	€ 1.522.500,00	75,00%
89/2017	Abitativo	€ 1.908.636,00	3	07/07/2022 12:00	€ 806.000,00	42,23%
110/2011	Abitativo	€ 1.415.433,60	4	16/02/2017 10:10	€ 509.625,00	36,00%
107/2012	Abitativo	€ 997.133,75	5	29/12/2017 09:55	€ 255.000,00	25,57%
222/2009	Abitativo	€ 681.502,81	4	08/03/2016 11:00	€ 384.000,00	56,35%
63/2017	Abitativo	€ 654.000,00	4	22/10/2021 17:00	€ 290.000,00	44,34%
226/2014	Abitativo	€ 623.368,18	4	11/07/2018 15:00	€ 166.000,00	26,63%
489/2009	Abitativo	€ 610.702,62	7	14/03/2017 11:00	€ 120.000,00	19,65%
70/2004	Abitativo	€ 600.000,00	10	05/11/2015 12:00	€ 185.000,00	30,83%
222/2009	Abitativo	€ 583.724,79	4	08/03/2016 11:00	€ 318.000,00	54,48%
200/2016	Abitativo	€ 570.000,00	1	04/04/2022 11:00	€ 560.000,00	98,25%
50/2013	Abitativo	€ 536.000,00	1	20/10/2017 11:20	€ 527.000,00	98,32%
63/2017	Abitativo	€ 505.000,00	2	06/12/2019 12:00	€ 284.063,00	56,25%
300/2014	Abitativo	€ 500.000,00	2	25/01/2018 10:05	€ 281.500,00	56,30%
772/2011	Abitativo	€ 493.088,38	3	21/06/2017 10:05	€ 251.515,00	51,01%
283/2019	Abitativo	€ 445.000,00	1	04/10/2021 11:15	€ 505.000,00	113,48%
297/2007	Abitativo	€ 431.070,00	5	27/05/2014 12:10	€ 153.000,00	35,49%
387/2010	Abitativo	€ 385.000,00	5	19/01/2016 11:00	€ 117.000,00	30,39%
660/2012	Abitativo	€ 380.800,00	4	21/07/2017 16:00	€ 120.487,50	31,64%
159/2015	Abitativo	€ 363.500,00	1	14/03/2019 18:00	€ 353.000,00	97,11%
172/2007	Abitativo	€ 338.400,00	7	28/03/2018 10:40	€ 128.250,00	37,90%
435/2011	Abitativo	€ 336.666,99	6	29/12/2017 10:50	€ 142.000,00	42,18%
685/2012	Abitativo	€ 335.000,00	1	09/03/2018 16:00	€ 80.250,00	23,96%
276/2014	Abitativo	€ 329.035,00	2	05/07/2018 10:30	€ 328.000,00	99,69%
159/2015	Abitativo	€ 327.000,00	1	14/03/2019 18:00	€ 263.000,00	80,43%
30/2010	Abitativo	€ 317.600,00	7	17/01/2018 09:55	€ 52.000,00	16,37%
75/2010	Abitativo	€ 315.000,00	5	05/11/2015 11:20	€ 315.000,00	100,00%
56/2010	Abitativo	€ 314.327,44	7	17/03/2017 10:10	€ 91.000,00	28,95%
685/2012	Abitativo	€ 310.000,00	1	09/03/2018 16:00	€ 256.000,00	82,58%
402/2010	Abitativo	€ 305.000,00	4	25/11/2014 09:40	€ 178.200,00	58,43%
77/2011	Abitativo	€ 305.000,00	4	03/12/2015 10:45	€ 123.400,00	40,46%
439/2013	Abitativo	€ 300.000,00	1	28/02/2017 15:00	€ 308.000,00	102,67%
283/2019	Abitativo	€ 298.600,00	1	04/10/2021 12:00	€ 427.000,00	143,00%
372/2011	Abitativo	€ 291.400,00	3	15/12/2016 11:10	€ 183.727,50	63,05%
270/2018	Abitativo	€ 289.500,00	1	17/12/2021 09:30	€ 299.000,00	103,28%
222/2019	Abitativo	€ 285.000,00	1	10/02/2022 11:30	€ 214.000,00	75,09%
340/2011	Abitativo	€ 273.700,00	3	24/11/2015 10:15	€ 175.200,00	64,01%
556/2017	Abitativo	€ 270.470,00	1	13/11/2020 10:30	€ 205.000,00	75,79%
345/2016	Abitativo	€ 260.270,00	5	27/10/2021 09:30	€ 145.000,00	55,71%
260/2012	Abitativo	€ 253.183,13	4	13/04/2018 11:15	€ 107.480,00	42,45%
445/2009	Abitativo	€ 248.416,40	6	17/01/2018 10:15	€ 126.000,00	50,72%
449/2008	Abitativo	€ 246.507,00	7	26/09/2017 10:20	€ 58.000,00	23,53%
449/2008	Abitativo	€ 246.507,00	8	26/07/2019 10:00	€ 73.000,00	29,61%
299/2007	Abitativo	€ 245.725,65	8	19/01/2016 10:50	€ 65.000,00	26,45%
449/2007	Abitativo	€ 243.678,50	2	01/03/2017 16:30	€ 137.069,20	56,25%
335/2017	Abitativo	€ 234.766,68	2	16/10/2020 16:00	€ 214.000,00	91,15%
847/2014	Abitativo	€ 230.711,73	2	16/11/2017 12:30	€ 225.000,00	97,52%
449/2007	Abitativo	€ 230.353,56	3	18/05/2017 14:30	€ 98.180,00	42,62%
270/2018	Abitativo	€ 219.000,00	1	17/12/2021 09:30	€ 200.000,00	91,32%
144/2018	Abitativo	€ 216.000,00	2	03/05/2022 15:00	€ 132.000,00	61,11%
389/2011	Abitativo	€ 214.087,55	4	02/02/2017 11:15	€ 78.000,00	36,43%
240/2014	Abitativo	€ 214.000,00	1	17/03/2022 14:30	€ 199.700,00	93,32%
749/2015	Abitativo	€ 211.000,00	1	05/04/2018 12:30	€ 159.000,00	75,36%
345/2020	Abitativo	€ 207.000,00	2	16/05/2022 11:00	€ 147.000,00	71,01%
19/2014	Abitativo	€ 205.000,00	1	14/12/2017 16:30	€ 103.000,00	50,24%
49/2009	Abitativo	€ 202.042,88	6	03/02/2015 10:00	€ 70.000,00	34,65%
697/2012	Abitativo	€ 200.607,70	3	22/12/2016 15:00	€ 75.000,00	37,39%
722/2012	Abitativo	€ 200.310,93	4	15/06/2017 10:00	€ 72.600,00	36,24%
		MEDIA	3,43		€ 240.737,02	59,0%



Dall'analisi degli immobili aggiudicati, sopra un valore stimato di 200.000,00 €, risulta che il rapporto medio tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di perizia è pari a circa 59,0%, con vendita mediamente alla terza-quarta asta.

Giudizio di vendibilità

L'immobile si presenta con uno stato di manutenzione più che buono, con finiture interne di pregio, necessita comunque di una verifica degli impianti. Posto in centro storico della città, a ridosso della chiesa di Santa Corona, in zona di pregio adiacente alla zona pedonale. La situazione congiunturale del mercato immobiliare residenziale, in tali zone, pur in leggera diminuzione nell'ultimo anno, è comunque attiva e riservata ad un mercato di nicchia che cerca abitazioni in centro storico. Sconta la difficoltà di vendita a causa del sequestro conservativo che porta ad esprimere un giudizio di vendibilità appena sufficiente.

Forme di pubblicità:

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



CAP. 11 LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Trattasi di lotto UNICO.

Composizione e valore:

LOTTO UNICO: Trattasi di appartamento sito al piano terra-rialzato e cortile esclusivo, con autorimessa al piano seminterrato inserito in un contesto condominiale. L'appartamento oggetto di pignoramento è composto da: ingresso, zona giorno con cucina e pranzo in un unico grande vano, piccolo ripostiglio posto a ridosso del vano ascensore; ampio soggiorno, disimpegno due camere di cui una con bagno interno e un bagno finestrato. L'appartamento gode di cortile interno esclusivo, accessibile direttamente sia dalla cucina che dal soggiorno.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 – **mapp. 420 sub. 51** Cat. A/2 abitazione e **sub. 34** Cat. C/6 autorimessa, con pertinenze comuni.

PREZZO A BASE D'ASTA al netto delle decurtazioni: € 234.000,00
(ducentotrentaquattromilaeuro/00).

CAP. 12 COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio:

L' esecutato risulta proprietario per l'intero dei beni pignorati; pertanto, non sussiste la necessità di divisione.

Separazione quota: no.

Divisione totale: no.

Valore quota: no.

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

Vicenza, 01/02/2023



Antonella Di Nuovo

L'esperto stimatore
Geom. Antonella Di Nuovo

