

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare N. 40/2023**

*Creditore procedente:*

**XXXX**

**in persona dell'amministratore Rag. XXXXXXXXXXXX**  
**XXXXXX – amministrazioni condominiali**

*contro*

**XXXX**

Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Immobili:** APPARTAMENTO monocale al piano sesto con sottotetto, compresi autorimessa e cantina al piano terra e posto auto esterno scoperto. siti in Via Alfredo Catalani n. 13 a VICENZA



*Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli*

*iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 1227*

*iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1210*

*C.F. TMPGTN65R02B515T - P.Iva 02788940241*

*con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7*

*telefono/fax: 0444966205 - cell.: 3290553174*

*e-mail: arch.tempestilli@gmail.com*

*PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it*



**SCHEDA SINTETICA PERIZIA****Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 40/2023****Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti****Udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2023****Esperto: Arch. Agostino Tempestilli****Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:****APPARTAMENTO monocale al piano sesto con sottotetto  
compresi autorimessa e cantina al piano terra e posto auto esterno scoperto.****Tipologia bene:** Immobile a destinazione residenziale, sito in Via Alfredo Catalani n. 13 a VICENZA.**Dati Catastali attuali:**

l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati – Comune di VICENZA, come segue:

- **Abitazione**  
Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 45 - **m.n. 1392 sub 131** Categoria A/2,  
Classe 4, Consistenza 4,5 vani, via Alfredo Catalani, sup. cat. mq. 108, rendita € 569,39;
- **Cantina**  
Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 45 - **m.n. 1392 sub 74** Categoria C/2,  
Classe 5, Consistenza 5 mq., via Alfredo Catalani, rendita € 569,39;
- **Autorimessa**  
Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 45 - **m.n. 1392 sub 67** Categoria C/6,  
Classe 6, Consistenza 20 mq., via Alfredo Catalani, rendita € 97,09;
- **Posto auto scoperto**  
Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 45 - **m.n. 1392 sub 29** Categoria C/6,  
Classe 3, Consistenza 13 mq., via Alfredo Catalani, rendita € 38,94.

All' unità immobiliare di cui sopra comprese le proporzionali quote di comproprietà ai sensi artt. 1117 del codice civile.

***Intestazione catastale dell'immobile:*****XXXXX nato in XXXXXXXX il XXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX,****per la quota di 1/1 della piena proprietà****Metri quadri: mq. 128,59** commerciali.**Stato di manutenzione:** medio**Situazione urbanistico/edilizia:** si rilevano difformità sia catastali che urbanistico / edilizie.

Inoltre l'altezza del piano è di ml. 2,63, quindi inferiore al minimo di legge consentito di ml. 2,70.

Le difformità sono importanti e di carattere "essenziale". Il Comune potrebbe emettere ordine di demolizione e di rimessa in pristino come da progetto approvato.

**Per quanto sopra si è stimato il valore d'uso dell'immobile.****Valore d'uso dell'immobile: € 97.200,00****Valore di vendita forzata proposto: € 81.000,00****Vendibilità/appetibilità:** discreta**Possibili interessati:** nessuno**Iniziative di vendita:** da decidere

**INDICE:**

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 4
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 3	Identificazione catastale	pag. 15
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 18
Cap. 5	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 18
Cap. 6	Stato di possesso – spese condominiali	pag. 28
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 28
Cap. 8	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 30

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Inquadramento territoriale e posizione immobile nella zona;
2. Inquadramento catastale e sovrapposizione ortofoto/mappa;
3. Mappa catastale con immobile evidenziato;
4. Visura catastale abitazione – Vicenza CF fg 45 mn 1392 sub 131;
5. Planimetria catastale abitazione – Vicenza CF fg 45 mn 1392 sub 131;
6. Visura catastale cantina – Vicenza CF fg 45 mn 1392 sub 74;
7. Planimetria catastale cantina – Vicenza CF fg 45 mn 1392 sub 74;
8. Visura catastale autorimessa – Vicenza CF fg 45 mn 1392 sub 67;
9. Planimetria catastale autorimessa – Vicenza CF fg 45 mn 1392 sub 67;
10. Visura catastale posto auto – Vicenza CF fg 45 mn 1392 sub 29;
11. Planimetria catastale posto auto – Vicenza CF fg 45 mn 1392 sub 29;
12. Elaborato planimetrico catastale – Vicenza CF fg 45 mn 1392;
13. Pianta piano sesto monolocale;
14. Pianta piano settimo sottotetto;
15. Concessione edilizia del 09-06-1999;
16. Concessione edilizia del 11-07 2000;
17. Concessione edilizia in sanatoria del 11-04 2001;
18. Concessione edilizia del 04-05 2001;
19. Domanda di abitabilità presentata il 04-06-2001;
20. Atto di provenienza – compravendita del 28-08-2003;
21. Certificati anagrafici dell'esecutato;
22. Attestato di prestazione energetica;
- 23.n Documentazione fotografica.



**CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI**

**Diritto:** diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

**Immobili:** **APPARTAMENTO** monolocale al piano sesto con sottotetto, compresi autorimessa e cantina al piano terra e posto auto esterno scoperto siti in Via Alfredo Catalani n. 13 a VICENZA

**Ubicazione:** L’immobile è situato nella zona ovest di Vicenza.  
La zona è caratterizzata da immobili a destinazione mista con tutti i servizi principali ubicati nelle vicinanze.

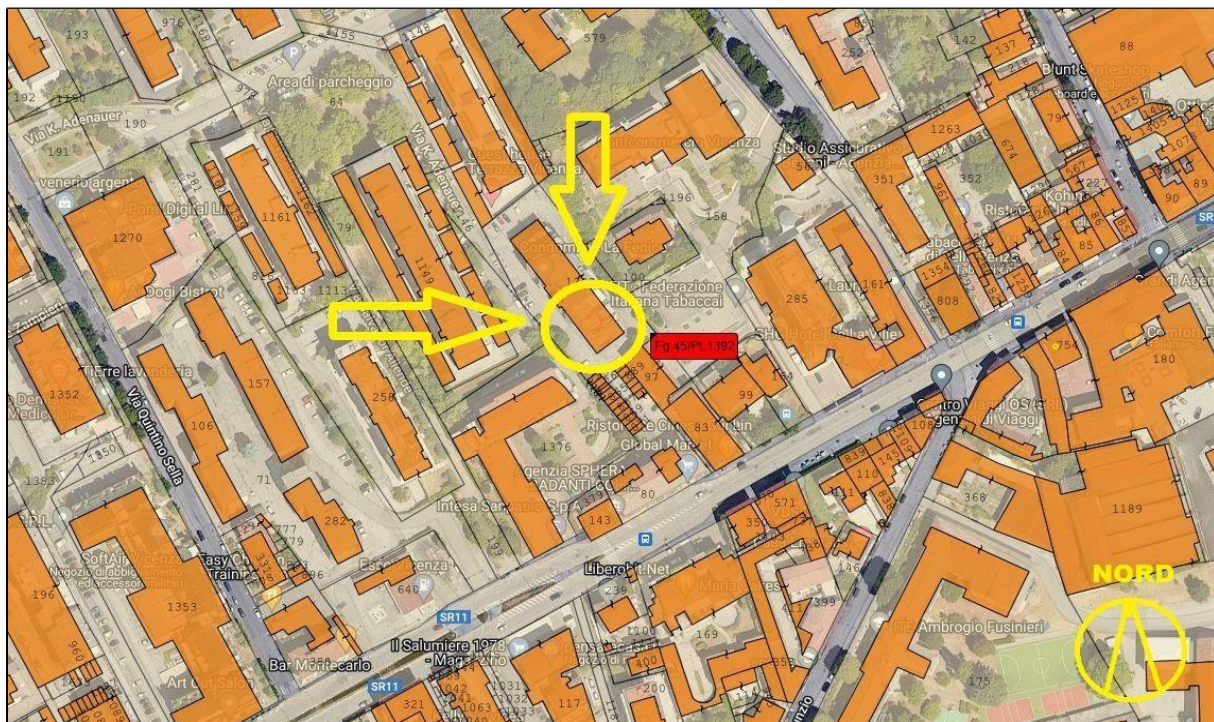


*Inquadramento territoriale - posizione immobile zona ovest di Vicenza*



*Immobile evidenziato su foto aerea 3D*





*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale*



*Immobile evidenziato su mappa catastale di Vicenza – foglio 45*



**Nota Bene preliminare:**

si precisa che **non** sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico.

Le superfici degli immobili sono state ricavate da rilievo manuale, ai soli fini di individuare la consistenza di massima per la stima, pertanto sono indicative e potranno essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici più precisi ed esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale degli immobili, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi, difetti ed irregolarità di alcun genere, sia visibili che occulti.

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi.

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del 15% di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (eventuali regolarizzazioni varie edilizie, urbanistiche e catastali, condoni, sanatorie, demolizioni per ripristino progetto approvato, variazioni, bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 15% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni / risarcimenti (o agire legalmente) sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

Nel capitolo 5, la verifica di regolarità edilizia ed urbanistica non equivale ad una "Dichiarazione di conformità" dell'immobile, ma si è proceduti a dare una descrizione (che potrebbe essere non esaustiva) delle difformità ed abusi edilizi riscontrati in sede di sopralluogo.

Da una analisi tra stato di fatto e titoli abilitativi il sottoscritto ha riscontrato diverse difformità ed abusi edilizi sostanziali e non autorizzati. Per i suddetti abusi "sostanziali" si ritiene di valutare l'immobile con il metodo del "Valore d'uso", tenuto conto anche che il Comune potrebbe emettere una ordinanza di demolizione e rimessa in pristino dell'immobile come autorizzato da progetto.

Sarà compito dell'aggiudicatario verificare in Comune l'eventuale sanabilità di parte dell'immobile. Le modalità ed i costi saranno calcolati dal Comune (eventualmente in collaborazione del tecnico di fiducia dell'aggiudicatario / futuro proprietario) solo dopo la presentazione ufficiale presso il Comune di una richiesta di sanatoria e/o regolarizzazione degli immobili oggetto della presente perizia. Se l'importo dei costi totali supererà l'importo stimato dal sottoscritto perito, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente e si considererà ricompresa nell'abbattimento del 15% del valore di mercato applicato in perizia.

Tutto quanto non regolarizzabile / sanabile, secondo il giudizio dell'ufficio tecnico comunale dovrà essere demolito con oneri e spese a carico del futuro acquirente.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura di esecuzione immobiliare, non potranno quindi impiegarsi per altri scopi.



**CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**

**Contesto:** L'immobile è situato nella zona ovest di Vicenza.

La zona è caratterizzata da immobili a destinazione mista con tutti i servizi principali ubicati nelle vicinanze.

Zona ben servita dai mezzi pubblici.

**Immobile:**

Trattasi di un appartamento monolocale, situato al piano sesto collegato al piano settimo-sottotetto, compresi autorimessa e cantina al piano terra e posto auto esperto scoperto esclusivo.

Il fabbricato condominiale è stato realizzato nel 2001

L'accesso principale pedonale e carraio avviene dal civico n.13 di Via Alfredo Catalani a Vicenza, ma si può accedere al condominio anche da via K. Adenauer.

Il condominio è composto da n. 58 alloggi che si sviluppano dal piano primo al sesto e sottotetto. Le autorimesse e cantine sono situate tutte al piano terra; i posti auto sono distribuiti lungo il perimetro del lotto di pertinenza del fabbricato.

E' presente un unico vano scala con due ascensori.

**Caratteristiche costruttive**

*Copertura:* curva, in travi di metallo e legno; condizioni: discrete.

*Portoncino ingresso:* in legno del tipo di sicurezza, condizioni: discrete.

*Infissi esterni:* in legno con vetrocamera, scuri in legno all'esterno, condizioni: discrete, eventualmente da sostituire con serramenti più efficienti.

*Infissi interni:* porte in legno, condizioni discrete.

*Pareti esterne:* laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tintecciato, condizioni da ripitturare; rivestimento esterno: intonaco pitturato, condizioni: da ripitturare.

*Pareti interne:* tramezze in laterizio intonacate-tintecciato, condizioni: da ripitturare.

*Pavim. interna:* Legno in tutte le stanze, piastrelle nei bagni, condizioni discrete.

*Sanitari:* ceramica bianca, condizioni: discrete.

*Impianto Gas:* presente, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

*Impianto elettrico:* presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

*Impianto idrico:* presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

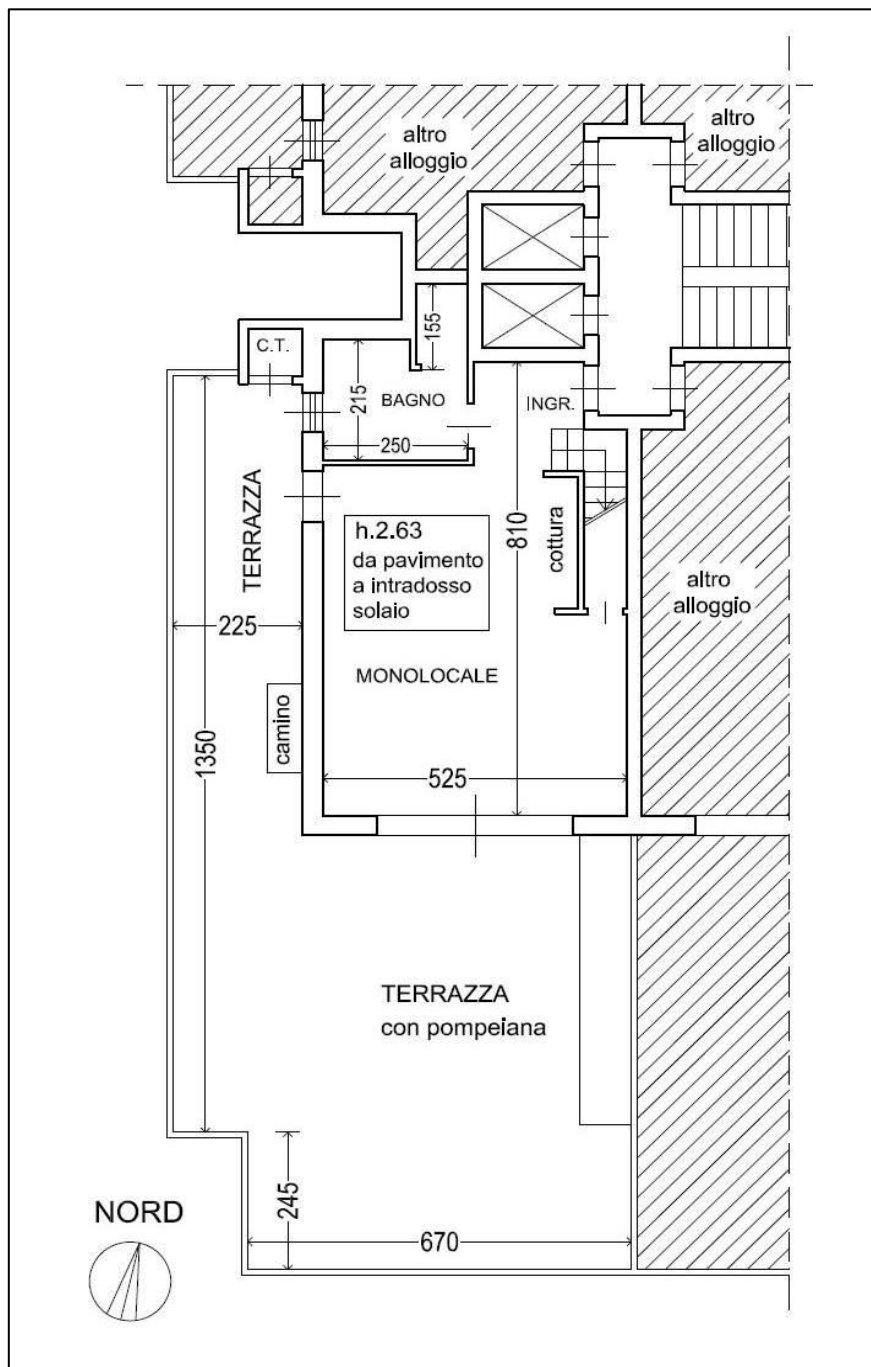
*Impianto termico:* caldaia autonoma a gas-metano. Impianto da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.



L'immobile è composto da:

- **Piano sesto (h. ml. 2,63** dal pavimento all'intradosso del solaio; h.ml. 2,43 dal pavimento alla parte inferiore delle travi in legno del solaio); composto da: una zona ingresso di circa mq. 3,60, una stanza unica (monocale) di circa mq. 30,40 attualmente adibita a soggiorno-pranzo con zona cottura; un bagno di circa mq. 6,20; un ripostiglio sottoscala di circa mq. 1,20; una terrazza che si sviluppa sui lati sud (con pompeiana) ed ovest di circa totali mq. 76,50, una centrale termica di circa mq. 0,80 con accesso dalla terrazza ovest.

(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).



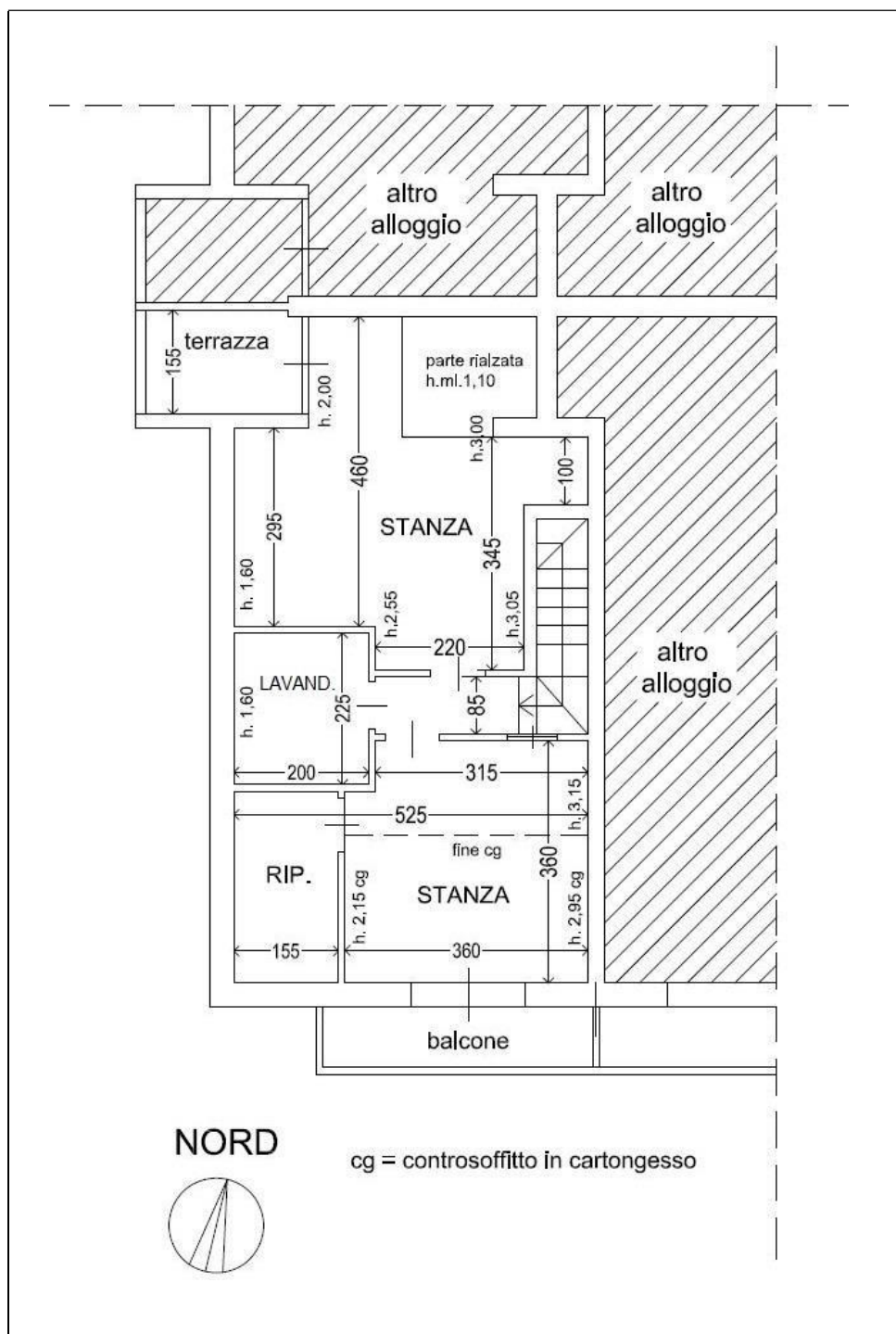
**PIANTA PIANO SESTO**





- Piano sottotetto - h. variabile per copertura curva (vedere disegno):** una stanza lato sud adibita a camera (con h. max. ml. 2,95-3,15 e h. min. ml. 2,15) di circa mq. 12,60 collegata ad un ripostiglio di circa mq. 4,40 e ad un balcone di circa mq. 3,70; una stanza lato nord adibita a camera (con h. max. ml. 3,05 e h. min. ml. 1,60) di circa mq. 17,10 collegata ad una terrazza di circa mq. 3,80, una stanza adibita a lavanderia / bagno non finestrata (con h. max. ml. 2,50 e h. min. ml. 1,60).

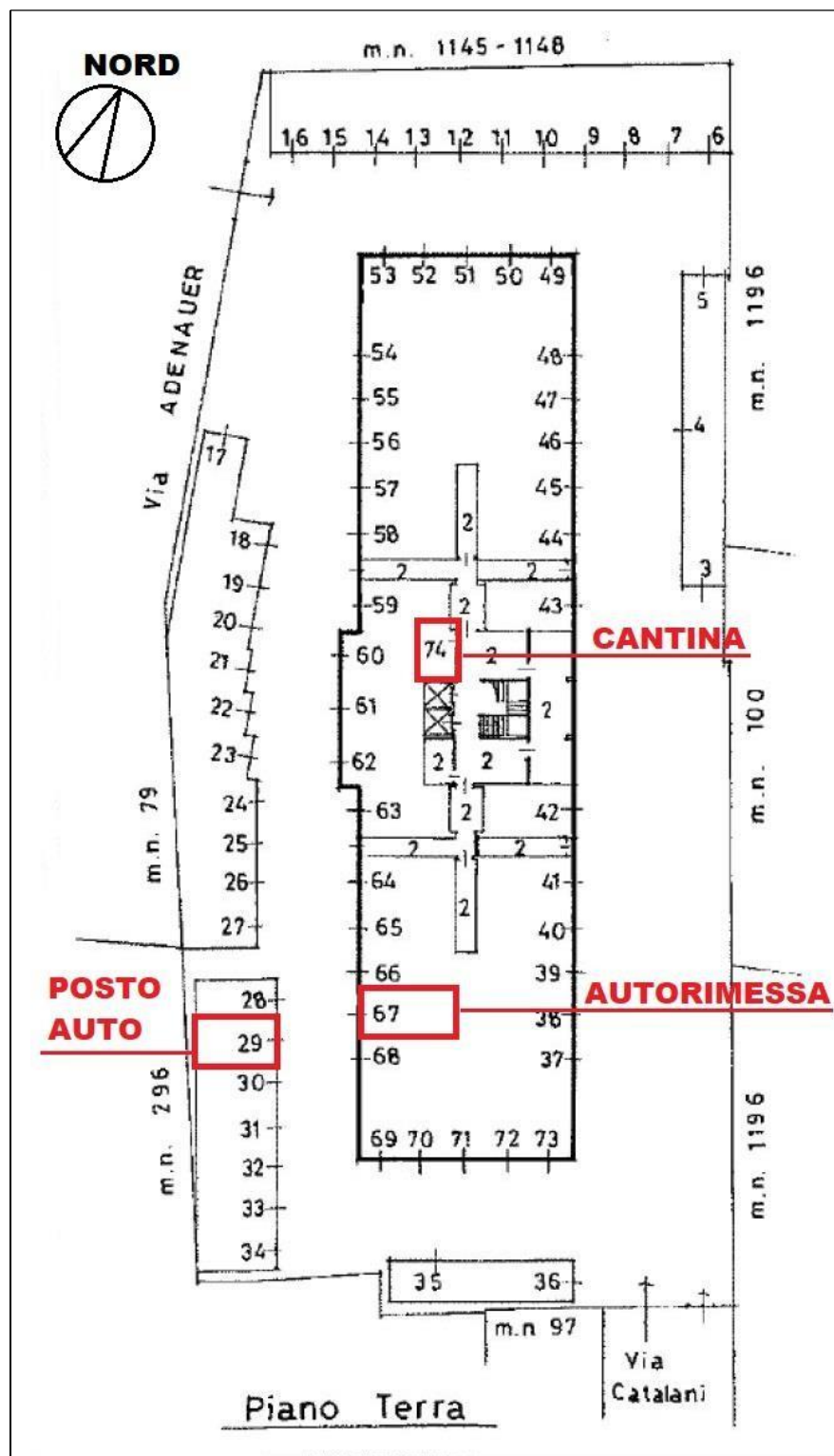
(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).



**PIANTA PIANO SETTIMO - SOTTOTETTO**



- **Autorimessa** (h. ml. 2,40) di circa mq. netti 20,00 (8,00 x 2,50);
- **Cantina** (h. ml. 2,40) di circa mq. netti 5,04 (1,80 x 2,80);
- **Posto auto** scoperto di circa mq. 13.



**Tabella superfici (SEL – superficie esterna lorda)**

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie p. sesto SEL	50,80	1,00	50,80
Balconi-terrazze	84,90	0,30	25,47
Autorimessa	23,40	0,50	11,70
Sottotetto	48,60	0,70	34,02
Cantina	6,80	0,50	3,40
Posto auto	13,00	0,20	2,60
Centrale termica	1,20	0,50	0,60

---

<b>Totale</b>	<b>sup. commerciale</b>	<b>128,59</b>
---------------	-------------------------	---------------

**Lo stato di manutenzione** complessivo dell'abitazione è da considerarsi medio.

**Certificazione energetica:**

Per l'unità immobiliare residenziale in oggetto il sottoscritto ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET.

L'A.P.E. è stato emesso in data 22-07-2023, codice identificativo 79201/2023, codice chiave 5e08c6a442 valido fino al 22-07-2033.

**La classe energetica risultante è la "E".**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*Vista lato sud del condominio – appartamento evidenziato in rosso*



*Piano sesto - Zona ingresso*



*Piano sesto – monolocale*



*Piano sesto - monolocale*



*Piano sesto – monolocale*



*Piano sesto - Bagno*



*Piano sesto – terrazza sud*





*Piano sesto - terrazza sud*



*Piano sesto – terrazza sud*



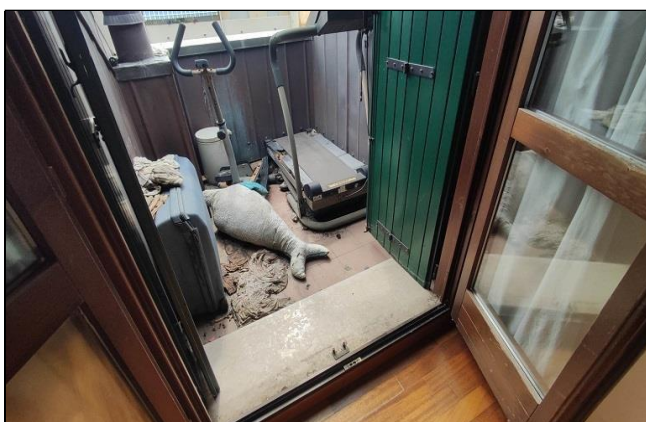
*Piano sesto - terrazza ovest*



*Piano sottotetto – stanza nord*

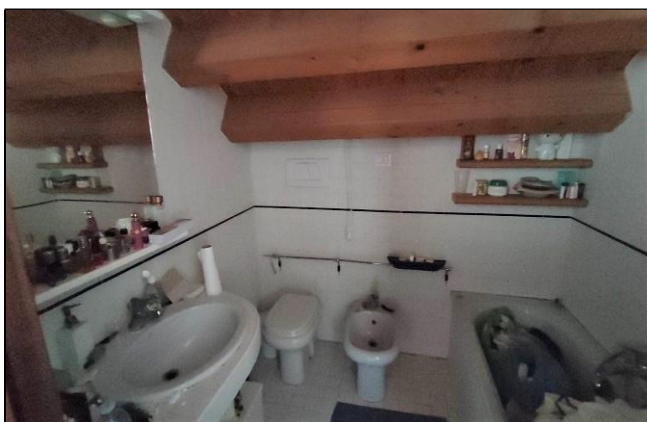


*Piano sottotetto – stanza nord*

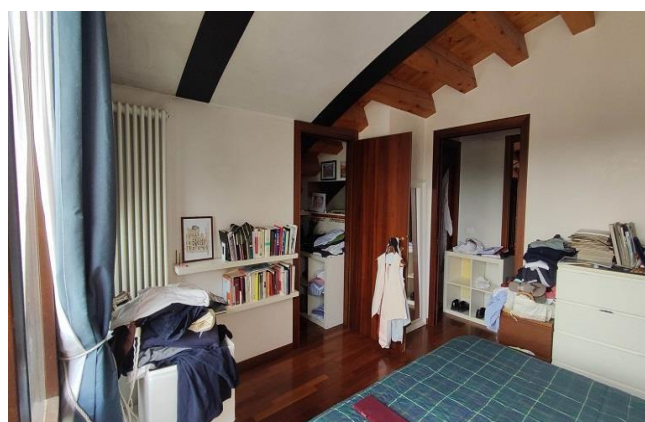


*Piano sottotetto – terrazza nord-ovest*





*Piano sottotetto – lavanderia / bagno*



*Piano sottotetto – stanza sud*



*Piano sottotetto – stanza sud*



*Piano sottotetto – stanza sud*



*Piano terra – autorimessa*



*Piano terra – posto auto*



**CAP. 3****IDENTIFICAZIONE CATASTALE****Dati catastali attuali:**

gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati – Comune di VICENZA, come segue:

- **Abitazione**  
Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 45 - **m.n. 1392 sub 131** Categoria A/2,  
Classe 4, Consistenza 4,5 vani, via Alfredo Catalani, sup. cat. mq. 108, rendita € 569,39;
- **Cantina**  
Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 45 - **m.n. 1392 sub 74** Categoria C/2,  
Classe 5, Consistenza 5 mq., via Alfredo Catalani, rendita € 569,39;
- **Autorimessa**  
Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 45 - **m.n. 1392 sub 67** Categoria C/6,  
Classe 6, Consistenza 20 mq., via Alfredo Catalani, rendita € 97,09;
- **Posto auto scoperto**  
Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 45 - **m.n. 1392 sub 29** Categoria C/6,  
Classe 3, Consistenza 13 mq., via Alfredo Catalani, rendita € 38,94.

**Intestati al Catasto:**

**XXXX nato in XXXX il XXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,**  
**per la quota di 1/1 della piena proprietà**

Alle unità immobiliari di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

**Confini dell'appartamento:**

a Nord sub 130 alloggio altra proprietà e sub 2 vano scala ed ascensori comuni, ad Est sub 132 alloggio altra proprietà, a Sud e ad Ovest muro perimetrale esterno;

**Confini della cantina:**

a Nord sub 59 autorimessa altra proprietà, ad Est sub 2 vano scala ed ascensori comuni, ad Sud ascensori comuni, ad Ovest sub 60 autorimessa altra proprietà;

**Confini dell'autorimessa:**

a Nord sub 66 autorimessa altra proprietà, ad Est sub 38 autorimessa altra proprietà, a Sud sub 68 autorimessa altra proprietà, ad Ovest muro perimetrale esterno su corsia di manovra comune;

**Confini del posto auto scoperto:**

a Nord sub 28 posto auto altra proprietà, ad Est corsia di manovra comune, a Sud sub 30 posto auto altra proprietà, ad Ovest confine del lotto con mapp. n. 296.



### Giudizio di regolarità/Docfa

Da un confronto tra la documentazione depositata al Catasto e lo di fatto dell’immobile si riscontrano le seguenti difformità nella planimetria catastale (vedasi disegni riportati di seguito):

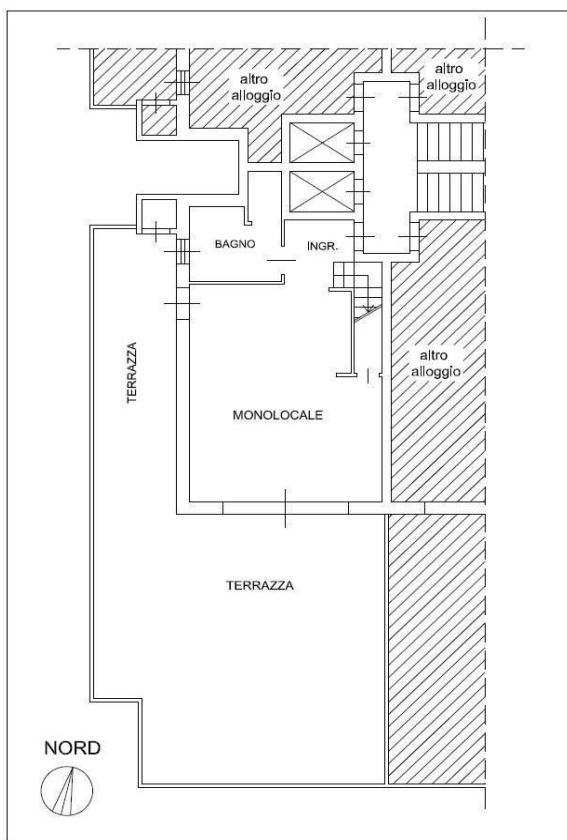
- La planimetria catastale dell’alloggio al piano sesto riporta ridotte dimensioni dell’alloggio in direzione nord/sud, rispetto alle dimensioni attuali dello stato di fatto;
- La posizione dei muri interni e le dimensioni della terrazza risultano un po' differenti rispetto allo stato di fatto dell’immobile;
- Nella planimetria catastale è riportata un’altezza del piano sesto di ml. 2,70 ma, come da rilievo dello stato di fatto, attualmente l’altezza è di ml. 2,63.
- La planimetria catastale del piano sottotetto riporta alcune difformità dimensionali, soprattutto relativamente alla dimensione del bagno;
- Nella planimetria catastale, la posizione delle forometrie dei muri esterni risulta difforme dallo stato di fatto.

Per quanto sopra, la planimetria catastale dovrà essere aggiornata, riportando esattamente lo stato di fatto attuale dopo accurato rilievo.

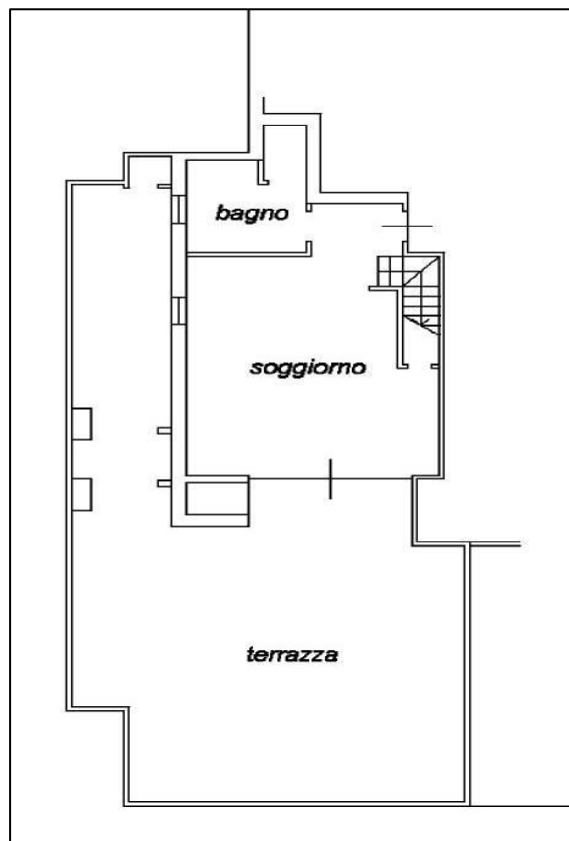
Vedasi, di seguito i disegni per i confronti tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attuale.

La variazione catastale DOCFA di cui sopra (compresa la nuova planimetria) dovrà seguire ed essere rispondente alla pratica edilizia che bisognerà presentare per la regolarizzazione edilizia/urbanistica, come meglio descritto nel capitolo specifico della presente perizia.

*N.B.: Eventuali ulteriori difformità catastali, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, non segnalate nella presente perizia, dovranno essere regolarizzate dall’acquirente; i relativi costi sono considerati ricompresi nell’abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell’acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.*



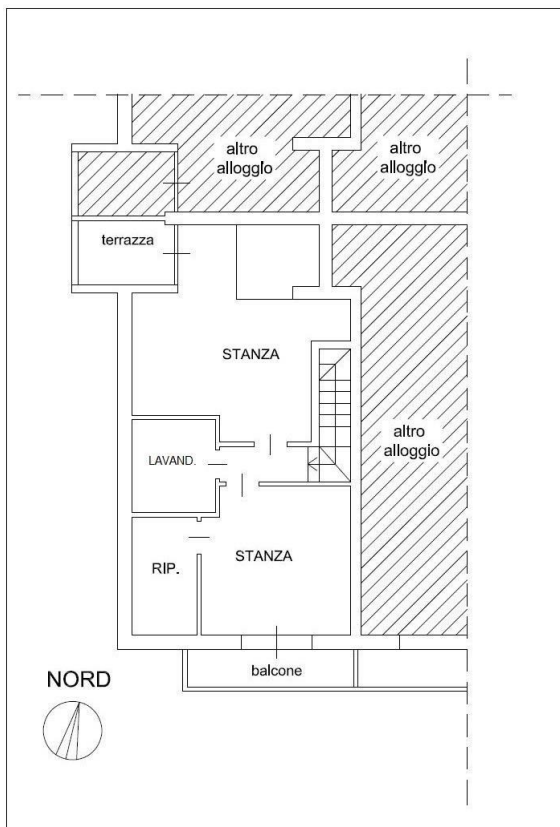
Piano sesto - stato di fatto



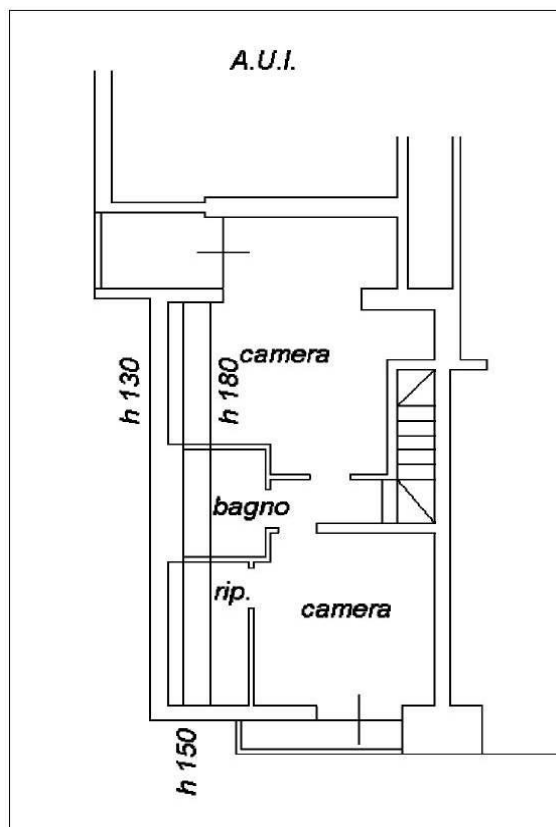
Piano sesto – planimetria catastale







Piano settimo - sottotetto - stato di fatto



Piano settimo - sottotetto - planimetria catastale

**Costi regolarizzazione catastale:**

Per quanto evidenziato nella pagina precedente, si prevede la necessità di presentare una variazione al catasto (DOCFA) per l’aggiornamento della planimetria catastale ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate.

Il costo per la redazione e presentazione di tali pratiche è stimato in circa € **1.500,00** tra spese tecniche e bolli; tale costo verrà posto a carico dell’acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d’asta dell’immobile.

*N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione catastale (e per difformità non riportate nella presente perizia) saranno a carico dell’acquirente e si considerano ricompresi nell’abbattimento del 15% per vendita forzata.*



**CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO**

Gli immobili sono pervenuti come segue:

➤ **in data 28-08-2003**

All' **esecutato XXXX** nato in XXX il XXX,

C.F.: XXXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per Atto Notarile di compravendita del Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (VI) del 28-08-2003 repertorio n. 22.223 e raccolta n. 3.999, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 10-09-2003 al numero di R.G. 22063 e numero di R.P. 14751 da XXXX nato a XXXX in data XXXXX C.F. XXXXX;

➤ **in data 03-07-2001**

al Sig. **XXXXX** nato a XXXX in data XXXXX

C.F.: XXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà, gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per Atto Notarile di compravendita del Notaio Domenico Pulejo di Vicenza del 03-07-2001 repertorio n. 51.961, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 02-08-2001 al numero di R.G. 17959 e numero di R.P. 12627 da XXXXXX con sede a XXXXXX P. IVA: XXXXX.

**CAP. 5 URBANISTICA – TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA****Destinazione urbanistica:**

- Gli immobili oggetto della presente perizia sono situati in **Zona “ZTO B1” – Zona residenziale e mista esistente e di completamento**, come individuata nell'elaborato 3 – zonizzazione foglio 4 di 9 del P.I. (elaborato del maggio 2022), normata dall' art. 37 delle N.T.O..

Vedasi il seguente stralcio della suddetta tavola del Piano degli interventi.



Stralcio tavola “Elaborato 3” –foglio 4 di 9 - del P.I..

### Titoli edilizi e abitabilità:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative all'immobile oggetto della seguente perizia:

- Concessione edilizia n.26869/98 P.G. e n.30091 U.T. rilasciata in data 09-06-1999 alla XXXX XXX, per intervento di nuova costruzione in via Catalani;
- Concessione edilizia n.14025/00 P.G. e n.30091 U.T. rilasciata in data 11-07-2000 alla XXXX XXX, per variante;
- Concessione edilizia in sanatoria n.5719/01 P.G. e n.30091 U.T. rilasciata in data 11-04-2001 alla XXXXX, per sanatoria sottotetto;
- Concessione edilizia n.31923/00 P.G. e n.30091 U.T. rilasciata in data 04-05-2001 alla XXXX XXX, per variante;
- Domanda per conseguire il Certificato di abitabilità presentata in data 04-06-2001 – prot. n. 15550 – U.T. 30091; ai sensi dell'art.4, co.3, del D.P.R. 22-04-1994 n. 425, la stessa certificazione deve intendersi rilasciata per decorrenza del termine di quarantacinque giorni.

### Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Da un confronto tra i disegni autorizzati depositati in Comune di cui alle pratiche edilizie soprariportate e lo stato di fatto reale dell'immobile (vedasi disegni nelle pagine seguenti), si riscontrano differenze ed irregolarità / abusi edilizi ed urbanistici descritti di seguito (l'elenco potrebbe essere non esaustivo):

- 1) **al piano sesto, in tutte le stanze, si è riscontrata un'altezza di ml. 2,63** misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio di calpestio del piano superiore (sotto le travi in legno l'altezza risulta di ml. 2,43). Pertanto il piano sesto risulta non rispettare sia lo stato autorizzato che l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione che deve essere di almeno ml. 2,70 (non derogabili) come dalle normative vigenti. Il D.M. del 05-07-1975 stabilisce che l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in ml. 2,70, riducibili a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli, per questo la stanza "monolocale" e l'ingresso del piano sesto non rispettano tale norma di legge, mentre il bagno risulta regolare in quanto di altezza superiore a ml. 2,40; pertanto il piano sesto, con le altezze attuali, risulta difforme in maniera sostanziale dal progetto e non può essere adibito a locale di abitazione permanente;
- 2) il solaio di copertura del piano sesto (calpestio del piano settimo) risulta realizzato per l'intera superficie del piano sesto, ma nei disegni di progetto approvati avrebbe dovuto presentare una parte non realizzata (con un foro in zona centrale) tipica di un piano soppalco (vuoto sul piano inferiore);



In riferimento ai precedenti punti 1) e 2) si evidenzia che, in fase avanzata della costruzione del condominio, personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza effettuava un sopralluogo in data 19-02-2001 riscontrando quanto segue (come da resoconto inviato al Direttore Settore Edilizia Privata): *“il soppalco che doveva avere una superficie di 10,71 mq. risulta avere una superficie, pari all'appartamento sottostante; inoltre le altezze interne risultano inferiori allo stato autorizzato presentando quote al grezzo di m. 2,63 sottotavola e di m. 2.41 all'imposta del solaio di ampliamento del soppalco determinando così un aumento di superficie utile e variazione degli indici urbanistici”.*

- 3) Il monocale al piano sesto risulta essere stato realizzato di dimensioni maggiori, nel senso nord-sud, rispetto ai disegni di progetto approvati; nello specifico la misura netta interna tra la parete nord di confine con l'ascensore e la parete lato sud di confine con la terrazza, dai rilievi effettuati dal sottoscritto, risulta di circa ml. 8,10, ma nei disegni di progetto tale misura risulta inferiore; questo ha comportato un aumento della superficie utile e del volume;
- 4) Nei disegni di progetto il bagno del piano sesto presentava un antibagno, ma nello stato attuale non è presente alcun antibagno ed è stata realizzata una doccia nel vano tecnico, delimitata da un muro;
- 5) La parete esterna lato sud del piano sesto verso la terrazza, nei disegni di progetto, presentava una ampia apertura vetrata ed una piccola finestra lato ovest; nello stato attuale non è presente la piccola finestra lato ovest;
- 6) La parete esterna lato ovest del piano sesto verso la terrazza ovest, nei disegni di progetto, presentava una portafinestra ed una finestra; nello stato attuale è presente solo la portafinestra in posizione diversa da quella di progetto;
- 7) La terrazza lato ovest del piano sesto nei disegni di progetto risultava avere una profondità di circa ml. 1,00; nello stato attuale rilevato la suddetta terrazza ovest è profonda circa ml. 2,25;
- 8) La terrazza grande lato sud (con pompeiana) risulta di dimensioni maggiori verso il lato sud rispetto a quella riportata nei disegni di progetto;
- 9) Sulla terrazza lato ovest, al piano sesto, in adiacenza del muro esterno del bagno è stato realizzato un vano (centrale termica) dov'è stata installata la caldaia che alimenta l'impianto di riscaldamento dell'immobile; tale vano non risulta nei disegni di progetto approvati;
- 10) Il piano settimo-sottotetto risulta diverso da quanto riportato nei progetti approvati e risulta di maggiori dimensioni in senso nord-sud; in pratica lo stato attuale risulta ampliato verso sud rispetto al progetto; questo ha comportato un aumento della superficie utile e del volume;

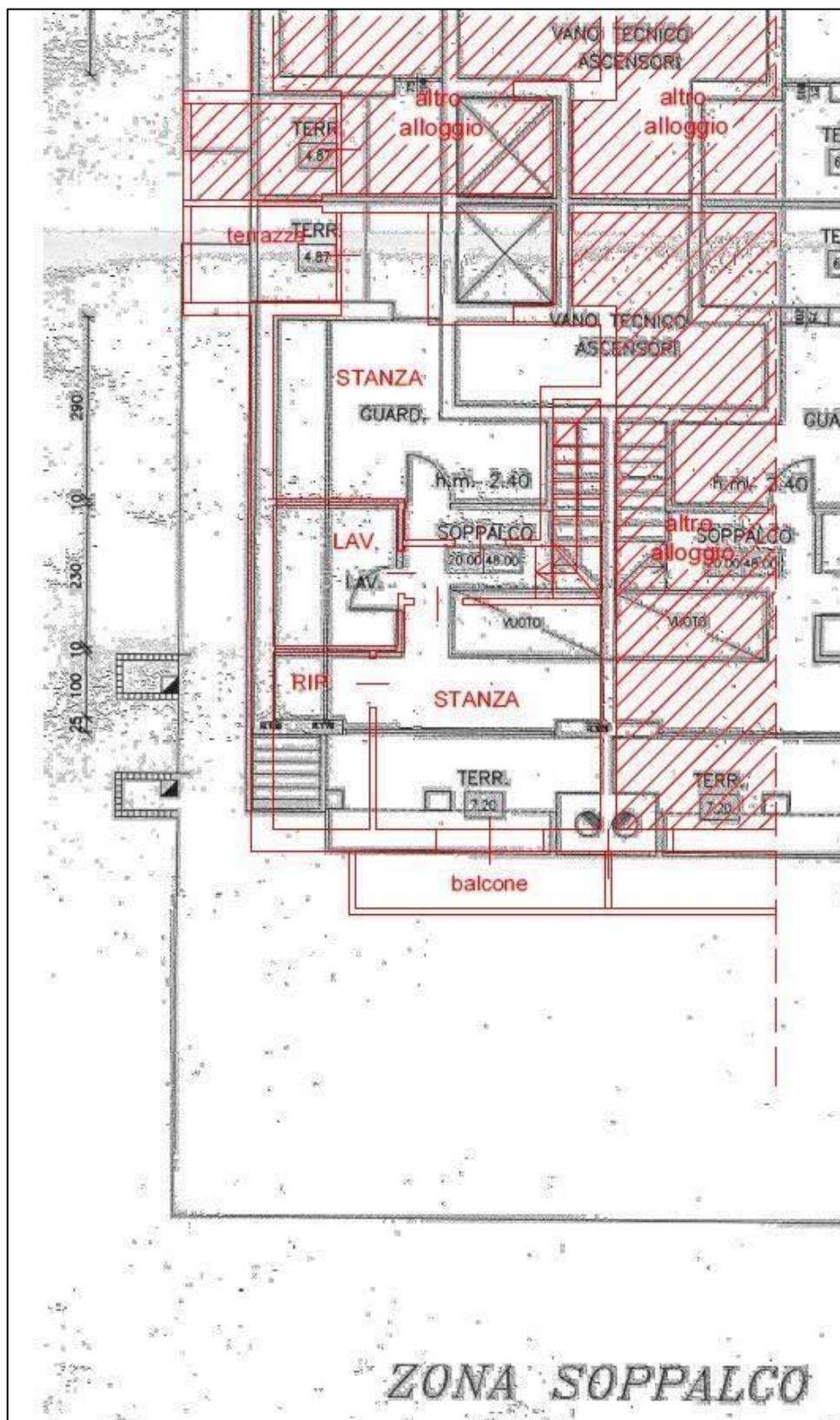


- 11) Al piano settimo-sottotetto, dai disegni dei progetti approvati, era prevista la realizzazione di una stanza “guardaroba” (con accesso alla terrazza nord-ovest) ed un'altra stanza “lavanderia”, oltre ad un disimpegno / soppalco collegato alla scala (con accesso alla terrazza sud) dal quale si poteva vedere il piano sesto sottostante; lo stato attuale di tale piano non rispecchia il progetto approvato ed è composto da una stanza lato nord attualmente adibita a camera (con accesso alla terrazza nord-ovest), un bagno in zona centrale ovest, una stanza lato sud attualmente adibita a camera (con accesso ad un balcone lato sud) collegata ad un ripostiglio; quasi tutti i muri risultano disposti in maniera difforme dal progetto approvato;
- 12) Al piano settimo-sottotetto, il progetto prevedeva un soppalco (foro sul solaio di pavimento) ma attualmente è stato realizzato un solaio per tutta la superficie del piano inferiore (come indicato anche dalla sopra citata relazione del personale dell'ufficio tecnico comunale);
- 13) Il piano settimo-sottotetto, è stato realizzato (come da progetto) con copertura curva a vista in travi metalliche e lignee, con la parte alta lato est e la parte di copertura che si abbassa verso il lato ovest; l'altezza media delle stanze se presa nelle opposti pareti lati est ed ovest risulta in tutte le stanze inferiore a ml. 2,70; la stanza nord ha un'altezza minima di ml.1,60 ed una massima di ml. 3,05; la stanza sud ha un'altezza minima di ml. 2,15 e massima di ml. 2,95; pertanto le stanze del piano sottotetto non possono essere adibite a locali di abitazione permanente (camere da letto, soggiorni, salotti e sale da pranzo, cucine abitabili).
- 14) Al piano settimo-sottotetto, la stanza nord, rispetto al progetto, è stata ampliata nella parte nord-est in quanto ha inglobato parte del vano tecnico ascensori ed anche la parte sopra l'ascensore sud; il tutto con un aumento della superficie utile e del volume in difformità dal progetto;
- 15) Al piano settimo-sottotetto, la terrazza nord-ovest, rispetto al progetto, risulta difforme; parte della terrazza di progetto è stata inglobata all'interno della stanza nord con un aumento della superficie utile in difformità dal progetto;

*N.B.: L'elenco di cui sopra potrebbe essere non esaustivo. Eventuali ulteriori difformità edilizie-urbanistiche, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, non segnalate nella presente perizia, dovranno essere demolite e sanate dall'acquirente; i relativi costi sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà chiedere risarcimento spese o altro in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.*

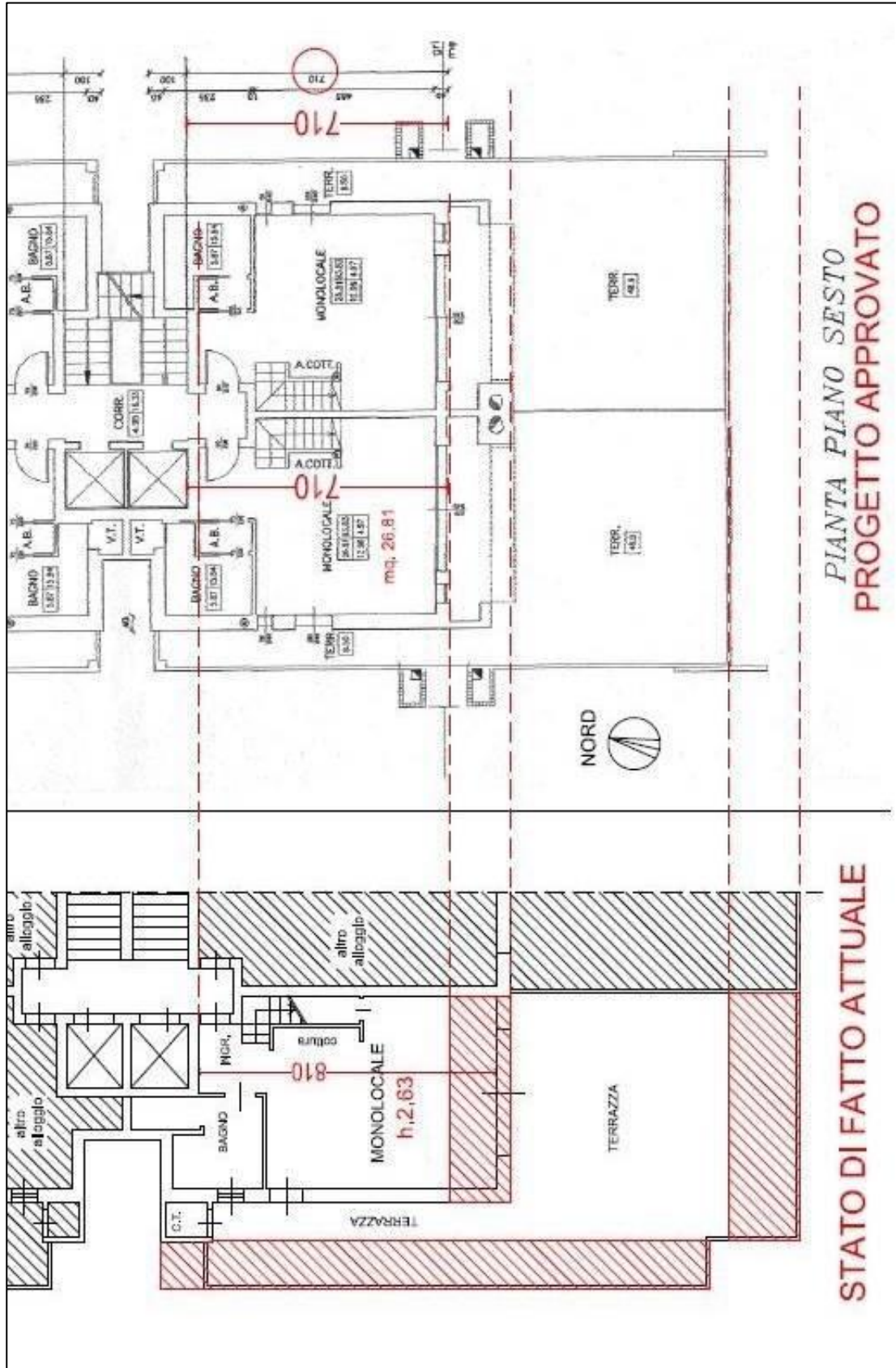






**SOVRAPPOSIZIONE TRA LO STATO ATTUALE (IN ROSSO)  
ED IL PROGETTO APPROVATO – PIANO SOTTOTETTO**

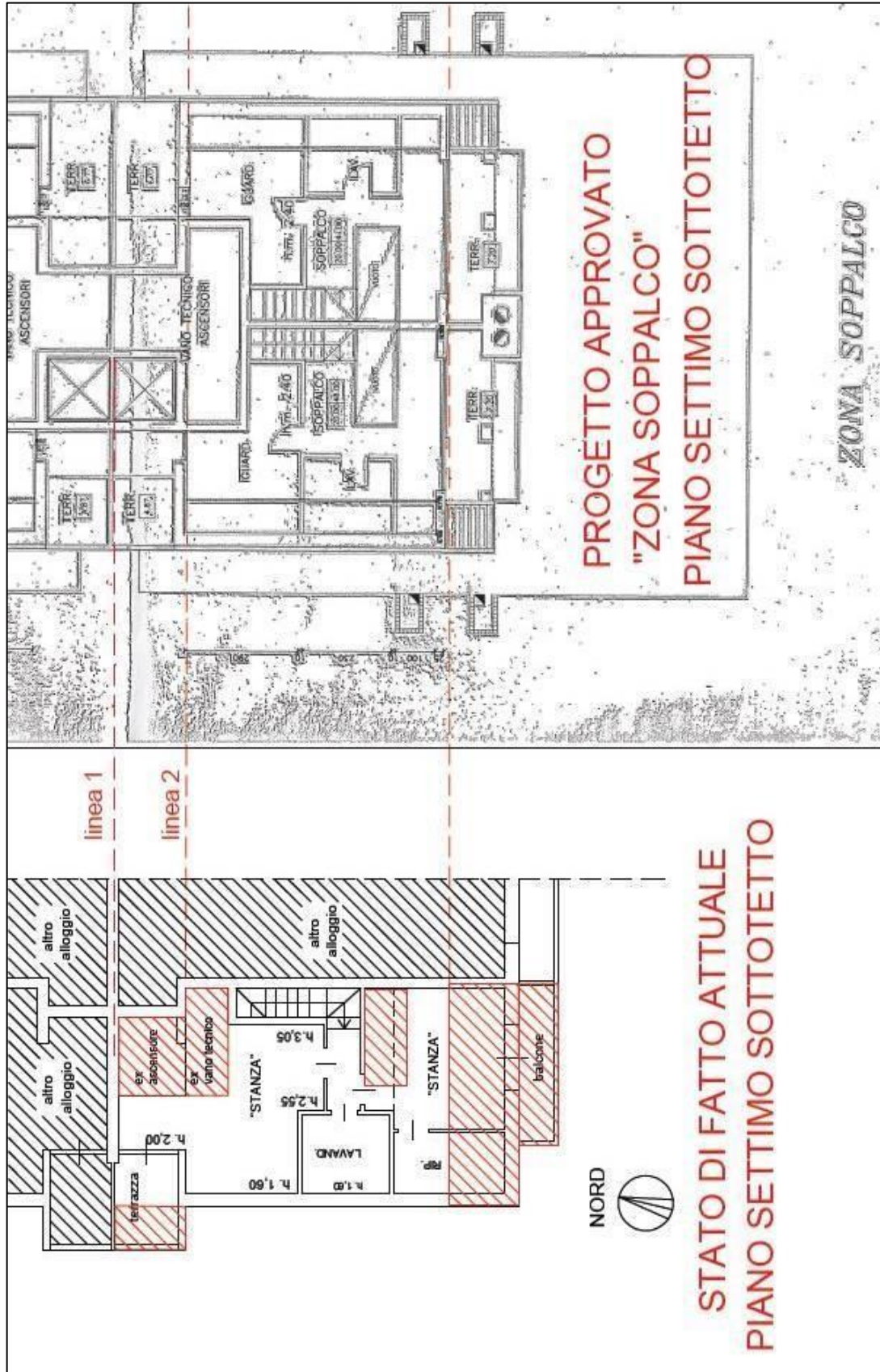




**ZONE IN DIFFORMITA' ED AMPIATE (IN ROSSO)  
RISPETTO AL PROGETTO – PIANO SESTO**

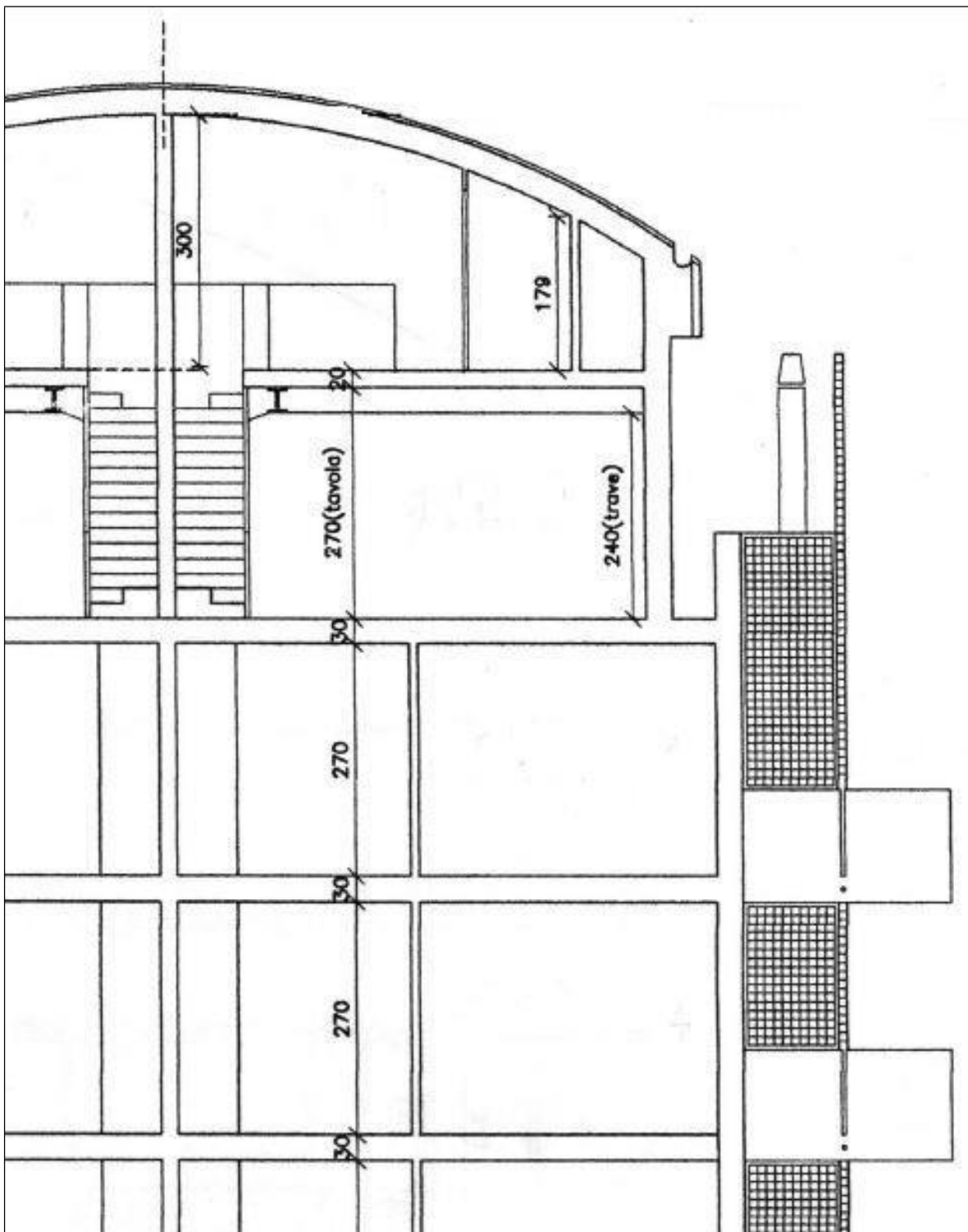






**ZONE IN DIFFORMITA' ED AMPIATE (IN ROSSO)  
RISPETTO AL PROGETTO – PIANO SETTIMO -SOTTOTETTO**





**SEZIONE DI PROGETTO APPROVATO  
CON LE ALTEZZE DEI PIANI**



### **Ipotesi di regolarizzazione edilizia**

Relativamente alle numerose difformità ed abusi elencati nelle pagine precedenti, a parere del sottoscritto, parte di tali abusi sono da ritenersi “variazioni essenziali”, in quanto si riscontra un aumento della superficie utile e del volume sia al piano sesto che al piano settimo-sottotetto. Risulta molto importante e da tener presente che l'altezza attuale del piano sesto che è di ml. 2,63; quindi di molto inferiore rispetto al minimo inderogabile per legge di ml. 2,70 per tutti gli spazi abitativi continuativi (soggiorni, camere, cucine, ecc..).

Relativamente alla minore altezza di piano, se si volesse applicare l'art.36 del DPR 380 / 2001 (Testo unico per l'edilizia) ai fini della verifica della doppia conformità, nel quale si prevede che “*il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*”, si dedurrebbe facilmente che tale verifica risulta negativa in quanto l'altezza di ml. 2,70 non si poteva ridurre in ogni caso, sia al momento dell'abuso ma anche attualmente. Quindi non è possibile rilasciare da parte del Comune di un Permesso di Costruire in sanatoria in merito al non rispetto dell'altezza minima.

Per le difformità ed abusi in questione, il sottoscritto ha svolto un colloquio con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, che hanno in primis risposto che qualsiasi verifica, determinazione puntuale e parere scritto in merito agli abusi sarebbe fornito al richiedente solo dopo presentazione di un'istanza formale rispetto agli abusi; comunque hanno comunicato verbalmente al sottoscritto che per gli abusi in questione ci sono tutte le premesse per emettere una ordinanza di demolizione e messa in pristino dell'immobile come il progetto approvato.

L'eventuale sanabilità di alcuni abusi sarà da valutare da parte dell'Ufficio tecnico solo dopo formale presentazione di istanza di regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario / futuro proprietario.

### **Materiale da smaltire accumulato sul terrazzo**

In sede di sopralluogo, svolto in data 28-06-2023 contestualmente con il custode giudiziario, si è riscontrato che nella terrazza ovest e terrazza sud, nonché nei terrazzi del piano settimo, risulta accumulato vario materiale vecchio da smaltire e/o sistemare (vecchi mobili rotti e rovinati dalla pioggia, vecchi giocattoli, libri rovinati dalla pioggia, vasi con piante secche, vecchie sedie, tende da esterni rotte, vecchia valigia, materasso, elementi in plastica ed altri rifiuti vari).

Il giorno del sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato che, entro trenta giorni dal sopralluogo, da parte sua sarebbero state sistemate le suddette terrazze e smaltiti i vari materiali di rifiuti. Comunque, se non portati via dall'esecutato, il sottoscritto prevede / propone che lo smaltimento dei materiali a rifiuto possa essere eseguito anche dal futuro aggiudicatario con spese a proprio carico, considerate nella decurtazione del 15% del valore (d'uso) dell'immobile.

*N.B.: Eventuali altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, non rilevati e riportati nella presente perizia, che dovessero emergere sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.*

*Tutte quelle parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato; tali spese sono considerate ricomprese nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente.*



**CAP. 6****STATO DI POSSESSO - SPESE CONDOMINIALI****Occupazione:**

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate, non ci sono contratti di affitto in essere.

L'esecutato non risulta residente presso l'immobile oggetto della presente perizia, ma risulta residente a XXXX in via XXXX.

In sede di sopralluogo l'esecutato XXXX ha dichiarato che l'immobile è occupato dal figlio XXXX; dal Certificato di residenza inviato al sottoscritto dal Comune di Vicenza risulta che il suddetto figlio XXXXXX è residente in XXXXXX a XXXXX e non nell'immobile in questione.

**Spese condominiali:**

L'amministratore del condominio "La Fenice" è lo studio XXXXXX – amministrazioni condominiali di Vicenza.

Il sottoscritto ha richiesto al Rag. XXXX del suddetto studio XXXX, le spese condominiali di gestione dell'immobile, le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni da parte dell'attuale proprietario.

L'amministratore rispondeva al sottoscritto inviando documentazione dalla quale si evince quanto segue:

- le spese condominiali ordinarie annue ammontano ad € 2.500,00 circa;
- le spese condominiali non pagate degli ultimi 2 anni ammontano ad € 4.500,00/5.000,00 circa;
- non risultano spese straordinarie deliberate;

*N.B.: Le spese condominiali e gli arretrati di cui sopra sono indicativi, in quanto dal momento della redazione della perizia di stima al momento del Decreto di Trasferimento dell'immobile gli importi saranno sicuramente soggetti a variazioni e quindi gli interessati all'acquisto dovranno informarsi dall'Amministratore in merito agli importi aggiornati, che saranno a carico del futuro acquirente.*

**Regolamento condominiale**

Il complesso condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia è disciplinato dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, come da allegati all'atto in data 20 giugno 2001 n. 51852 rep. notaio Domenico Pulejo di Vicenza (registrato a Vicenza 2 in data 10 luglio 2001 al n. 831 atti privati, trascritto a Vicenza il 19 luglio 2001 ai n.ri 16499/11670).

**CAP. 7****VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI****➤ IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza,  
in data 10-09-2003 ai nn. 22064 RG e 4738 RP.**

derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 28-08-2003, rep. n. 22224/4000,  
Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza;

a favore di:

**XXXX**

con sede a XXX, contro:

**XXXX** nato ad XXXXX il XXXXXXXX, C.F.: XXXXX, per la quota di 1/1 della  
piena proprietà.



**➤ IPOTECA GIUDIZIALE****iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza****in data 17-07-2000 ai nn. 12651 RG e 2053 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Vicenza - Rep.n.3759 del 23-01-2020  
a favore di:

**XXXXXXXXXX**

contro:

**XXXXXXXXXX,**

C.F.: XXXXXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**➤ PIGNORAMENTO****trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza,****in data 15-02-2023 ai n.ri 3332 RG e 2324 RP**

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 10-01-2023 n.7035 di repertorio,  
a favore di:

**XXXXXXX**

contro:

**XXXXXXX,**

C.F.: XXXXXXXX, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

*Si segnalano le seguenti servitù attive e passive, come dai seguenti Atti:*

- atto in data 14 giugno 1924 n. 9176 rep. notaio Antonio Giani di Vicenza (registrato a Vicenza il 27 giugno 1924 al n. 3121 vol. 149 pubblici);
- atto in data 29 aprile 1970 n. 1557 rep. notaio Giuseppe Boschetti di Thiene (registrato a Thiene il 14 maggio 1970 al n. 686 vol. 95 e trascritto a Vicenza il 14 maggio 1970 ai n.ri 4409/3684);
- atto in data 12 aprile 1999 n. 160413 rep. notaio Giovanni Barone di Vicenza (registrato a Vicenza il 30 aprile 1999 al n.782 atti pubblici e trascritto a Vicenza il 29 aprile 1999 ai n.ri 10127/7164), con il quale sono state costituite:
  - 1) *"la servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso la parte di area scoperta del fabbricato oggetto del presente atto ... allo scopo di accedere nei due sensi alla Via Adenauer ...": area scoperta meglio indicata in colore rosso nella planimetria allegata al citato atto (trascritta in data 29 aprile 1999 ai n.ri 10128 RG e 7165 RP);*
  - 2) *la servitù di attraversamento di condutture per sottoservizi a carico di tale area scoperta (trascritta in data 29 aprile 1999 ai n.ri 10129 RG e 7166 RP.)"*



**CAP. 8****VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE****CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

*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) e il metodo dei costi (cost approach).*

*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. Immobiliari di Tecnoborsa. 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.

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 una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. 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.

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:

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



Tenuto conto delle difformità ed abusi dell’immobile oggto della presente perizia, nonché del fatto che il Comune potrebbe emettere l’ordinanza di demolizione delle parti difformi e del ripristino come da progetto, ma, comunque, ad oggi non ha emesso nessun ordine di demolizione dell’immobile in questione, il sottoscritto esperto stimatore, ritiene opportuno procedere con le operazioni peritali di valutazione ai fini della determinazione del VALORE D’USO dell’immobile, come indicato nel “Vademecum esperto” adottato dal Tribunale di Vicenza al capitolo “Quesito n.12 – Valutazione e stima dei beni”.

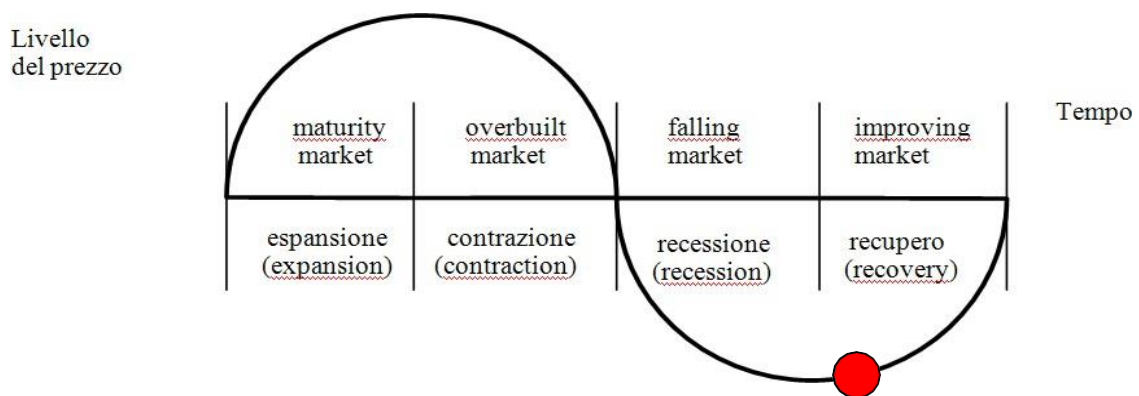
**Osservazione del mercato immobiliare**

L’immobile in esame (subject) ed i comparabili rilevati appartengono tutti al medesimo segmento di mercato. I dati immobiliari osservati fanno riferimento ad abitazioni vicine all’immobile oggetto della presente perizia. Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono le caratteristiche superficiali, la presenza o l’assenza di una autorimessa o posto auto e cantina.

Inoltre è bene evidenziare che il mercato immobiliare ha sempre mostrato negli anni un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell’attività di mercato.

Si riporta di seguito un grafico nel quale si indica la posizione del livello dei prezzi nel mercato immobiliare nella sua fase ciclica (●) anni recenti, anni ai quali vanno riferiti i valori di mercato dei comparabili utilizzati nella presente perizia



SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Via Catalani		n°13	
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>6</b>	edificato 2001		
Tipologia	Appartamento al piano sesto con sottotetto al piano settimo, autorimessa e cantina al piano terra, posto auto esterno scoperto.						
	Comune	foglio	mapp	Sub abitazione	Sub autorimessa	Sub posto auto Sub cantina	
	VICENZA	45	1392	sub 131	sub 67	sub 29 sub 74	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	50,80	100%	50,80	Quantitativa
	Balconi-portici		BAL	84,90	30%	25,47	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	23,40	50%	11,70	Quantitativa
	Sottotetto		SOT	48,60	70%	34,02	Quantitativa
	Cantina		CAN	6,80	50%	3,40	Quantitativa
	Posto auto		PAU	13,00	20%	2,60	Quantitativa
	Centrale termica		CET	1,20	50%	0,60	Quantitativa
	Giardino		GIA	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento		INQ				Qualitativa
Affacci		AFF				Qualitativa	
					Superficie commerciale	<b>128,59</b>	Mq.
Provenienza dato							
Data formazione prezzo	24/07/2023						
n: bagni dotazione	2						





SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Via Catalani		n°13
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>6</b>	edificato 2001	
Tipologia	Appartamento al piano sesto con sottotetto al piano settimo, due autorimesse e cantina al piano terra, posto auto esterno scoperto.					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa 1	Sub Autorimessa 2 Sub Posto auto
	VICENZA	45	1392	sub 130	sub 54	Sub 42 Sub 18
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	43,50	100%	43,50	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	92,80	30%	27,84	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	30,00	50%	15,00	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	28,90	70%	20,23	Quantitativa
	Cantina	CAN	4,00	50%	2,00	Quantitativa
	Posto auto	PAU	13,00	20%	2,60	Quantitativa
	Centrale termica	CET	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino	GIA	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					<b>111,17</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15-01-2021 Rep. n. 81760 Racc. n. 23342 Notaio Giuseppe Muraro di Asiago (VI)					
Data formazione prezzo	15/01/2021					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 200.000,00		(euro duecentomila/00)			

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcd75e4e429f0759cb05c1aab164



SCHEMA IMMOBILE COMPARABILE B						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Viale Verona	n°118	
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>1</b>	edificato 2001	
Tipologia	Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Autorimessa	Sub altro
	VICENZA	45	1394	sub 22	sub 44	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	81,60	100%	81,60	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	19,40	30%	5,82	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	25,30	50%	12,65	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto	PAU	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Centrale termica	CET	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino	GIA	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					<b>100,07</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15-09-2021 Rep. n. 12324 Racc. n. 5693 Notaio Patrizia Cardarelli di Vicenza					
Data formazione prezzo	15/09/2021					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 139.000,00		(euro centotrentanovemila/00)			



SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE C						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Via Catalani	n.13	
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>3</b>	edificato 2001		
Tipologia	Appartamento al piano terzo con posto auto esterno al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	Sub Alloggio	Sub Posto auto	Sub
	VICENZA	45	1392	sub 104	sub 24	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	39,40	100%	39,40	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	15,90	30%	4,77	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto	PAU	13,00	20%	2,60	Quantitativa
	Centrale termica	CET	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino	GIA	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					<b>46,77</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 11-07-2023 Rep. n. 25478 Racc. n. 13948 Notaio Francesca Bonvicini di Vicenza					
Data formazione prezzo	10/07/2023					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 67.000,00		(euro sessantasettemilamila/00)			



TABELLA DEI DATI								
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		VICENZA					
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject	
Ubicazione	Via Catalani	n°13	Viale Verona	n°118	Via Catalani	n.13	Via Catalani	n°13
Prezzo totale (euro)	€ 200.000,00		€ 139.000,00		€ 67.000,00			
Data (mesi)	15/01/2021		15/09/2021		10/07/2023		24/07/2023	
Superficie principale (m²) SEL	43,50		81,60		39,40		50,80	
Balconi - portici (m²)	92,80		19,40		15,90		84,90	
Cantina -dep. Int. (m²)	30,00		25,30		0,00		23,40	
Taverna interrata (m²)	28,90		0,00		0,00		48,60	
Autorimessa (m²)	4,00		0,00		0,00		6,80	
Posto auto (m²)	13,00		0,00		13,00		13,00	
Giardino (m²) 10%	0,00		0,00		0,00		1,20	
Giardino (m²) 2%	0,00		0,00		0,00		0,00	
Bagni	2		2		1		2	
Livello di piano (n)	6		1		3		6	
Stato manutenzione e finiture (n)*	4		3		3		3	
distanza dal centro	---		---		---		---	
affacci	---		---		---		---	
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0		0		0		0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0		0		0	
Superficie commerciale	<b>111,17</b>		<b>100,07</b>		<b>46,77</b>		<b>128,59</b>	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5 ** 0 = non c'è 1 = c'è ** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento								
<b>Rapporti mercantili</b>				<b>Importo</b>				
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***				1,00%				
Rapporto mercantile dei balconi, terrazzi e portici				30,00%				
Rapporto mercantile autorimessa				50,00%				
Rapporto mercantile sottotetto				70,00%				
Rapporto mercantile della cantina				50,00%				
Rapporto mercantile posto auto				20,00%				
Rapporto mercantile centrale termica				50,00%				
Rapporto mercantile del giardino				10,00%				
Saggio del livello di piano				-1,00%				
Costi di intervento da un livello al successivo e finiture				€ 40.000,00				
Costo di realizzazione di un bagno				€ 10.000,00				
Costo di un piccolo impianto di condizionamento				€ 3.000,00				
Prezzo medio di un posto auto				€ 3.500,00				





## TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di Vicenza, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona</small>		
Valore minimo <i>Euro 4,29</i>	Valore medio <i>Euro 5,49</i>	Valore massimo <i>Euro 6,70</i>
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona</small>		
Valore minimo <i>Euro 3,62</i>	Valore medio <i>Euro 4,62</i>	Valore massimo <i>Euro 5,63</i>
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona</small>		
Valore minimo <i>Euro 2,13</i>	Valore medio <i>Euro 2,60</i>	Valore massimo <i>Euro 3,06</i>
 <b>Ville &amp; Villini</b> <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small>		
Valore minimo <i>Euro 3,29</i>	Valore medio <i>Euro 4,25</i>	Valore massimo <i>Euro 5,21</i>

	Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>
Abitazioni 1° fascia	€ 5,49	€ 65,88
Abitazioni fascia media	€ 4,62	€ 55,44
Abitazioni 2° fascia	€ 2,60	€ 31,20
Ville e villini	€ 4,25	€ 51,00
<b>MEDIA</b>	<b>€ 4,24</b>	<b>€ 50,88</b>



 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona</small>		
Valore minimo <i>Euro 1.079</i>	Valore medio <i>Euro 1.373</i>	Valore massimo <i>Euro 1.666</i>
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona</small>		
Valore minimo <i>Euro 911</i>	Valore medio <i>Euro 1.160</i>	Valore massimo <i>Euro 1.409</i>
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona</small>		
Valore minimo <i>Euro 561</i>	Valore medio <i>Euro 649</i>	Valore massimo <i>Euro 737</i>
 <b>Ville &amp; Villini</b> <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small>		
Valore minimo <i>Euro 1.179</i>	Valore medio <i>Euro 1.536</i>	Valore massimo <i>Euro 1.893</i>

	Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.373,00
Abitazioni fascia media	€ 1.160,00
Abitazioni 2° fascia	€ 649,00
Ville e villini	€ 1.536,00
<b>MEDIA</b>	<b>€ 1.179,50</b>

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 50,88	<b>4,314%</b>
		Media Valore Mercato		€ 1.179,50	



<b>CALCOLO DEL VALORE D'USO</b>				
Valore Mercato		€ 181.703,49	r <sub>L</sub>	4,314%
Reddito annuo Lordo d'Uso	=	V <sub>M</sub> x r <sub>L</sub>		€ 7.838,13
<p>Il Saggio di Capitalizzazione, considerato il periodo attuale del settore immobiliare, volendo altresì essere il più possibile coerenti con il metodo fiscale, sarà determinato con il procedimento "<b>Mortgage and equity components</b>", ovvero, attraverso i saggi della componente mutuo ed in autofinanziamento e quindi applicando la seguente formula:</p>				
$r_L = LTV * r_m + (1 - TLV) * r_e$				
	in cui			
	r <sub>L</sub>	saggio di capitalizzazione ricercato		
	r <sub>m</sub>	saggio del mutuo pari al		4,200%
	r <sub>e</sub>	tasso lordo dell'immobile		4,314%
	LTV	% finanziamento del credito		70,00%
	(1 - LTV)	% di autofinanziamento pari a		30,00%
	Pertanto			
		$r_L = 70\% * 4,2\% + (1 - 70\%) * 4,314\%$		4,234%
<p>A carico dell'utente rimangono però tutte spese ordinarie di gestione: la quota ordinaria di manutenzione, assicurazione, amministrazione, affitto e inalienabilità, servizi, i tributi e interessi passivi, che calcolate analiticamente mediamente incidono per il 30%. Per questo motivo il Reddito Lordo e successivamente il tasso Lordo vengono diminuiti del <b>30%</b>.</p>				
		Spese medie annue ordinarie a carico dell'utente per 1/1	=	30%
Reddito Netto annuo Utente	=	€ 5.486,69	r <sub>n</sub> annuo	2,964%
Reddito Netto mensile Utente	=	€ 457,22	r <sub>n</sub> equivalente	0,244%
Numero di mensilità nette future per venticinque anni			25	300
<p>Pertanto il Valore d'Uso stimato degli immobili oggetto di esecuzione è pari a</p>				
$V_{us} = R_n \times (1 - q^{-n}) / r_n$		r <sub>n</sub> =	0,244%	n =
				300
Valore d'Uso a termine per 1/1				€ 97.222,49
arrotondato ad				€ 97.200,00



**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 (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in 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 e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- eventuali ulteriori futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall'esperto stimatore, compresi ulteriori costi non previsti per la regolarizzazione e/o demolizione di parti dell'immobile; tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento detratta al valore di mercato stimato e se superassero tale percentuale saranno interamente a carico del futuro proprietario che non potrà chiedere risarcimento all'esperto stimatore ed alla procedura esecutiva.
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.
- considerazione che l'alloggio attualmente risulta affittato.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**.

**SINTESI CONCLUSIVA**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 81.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:**

VALORE D'USO degli immobili .....	€	97.200,00 –
Ribasso applicato per vendita forzata -15% .....	€	<u>14.580,00 =</u>
VALORE D'USO degli immobili in vendita forzata .....	€	82.620,00 -
a detrarre spese per regolarizzazione catastale .....	€	<u>1.500,00 =</u>
VALORE D'USO degli immobili in vendita forzata con detrazioni....	€	81.120,00
<b><u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u></b>	€	<b><u>81.000,00</u></b>





### **Giudizio di vendibilità**

La vendibilità degli immobili può apparire limitata in riferimento alla situazione congiunturale del mercato immobiliare, visto soprattutto il rialzo dei mutui immobiliari e dell'inflazione costantemente crescente nell'ultimo periodo. Questa situazione sta determinando un rallentamento delle vendite in generale.

Comunque, viste le caratteristiche dell'immobile, di piccole dimensioni e la posizione in zona vicina a tutti i principali servizi, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata discreta.

**Forme di pubblicità:** annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

### **Opportunità di divisione in lotti:**

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

### **Giudizio di comoda divisibilità:**

Il debitore esecutato risulta proprietario per l'intero dell'immobile, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

### **Regime patrimoniale dell'esecutato:**

Dall'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio relativo all'esecutato, rilasciato dal Comune di XXXX (XX), risulta che lo stesso sig. XXXXX si era sposato con la sig.ra XXXXX a XXXXX in data 06-09-2003.

All'Atto di matrimonio i coniugi avevano scelto la separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Vicenza n. 1817 / 2018 in data 23-05-2018 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con sentenza del Tribunale di Vicenza n. 1126 / 2020 R.G. 7043/2018, in data 06-07-2020 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

### **Certificato residenza degli esecutati:**

Dal Certificato di residenza relativo all'esecutato, risulta che il Sig. XXXXX è residente a XXXX in via XXXX e non presso l'immobile in esecuzione.

Vicenza, 07 agosto 2023

L'esperto stimatore

*Arch. Agostino Tempestilli*

