

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 333/2023

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308
C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246

con studio in ---

telefono: ---

cellulare: ---

email: --

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni



SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 333/2023.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/04/2024 H 12:00.

Esperto: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (cfr. pag. 3): piena proprietà dell'intero.

Tipologia bene (cfr. pag. 3-4): mini-appartamento a piano secondo con garage a piano terra.

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Vicenza, Via A. Catalani n. 13.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7): Comune di Vicenza, C.F. Foglio 45:

- **Mappale 1392, Sub 73**, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 12 mq, Rendita 58,26 €, per l'intero;
- **Mappale 1392, Sub 95**, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita 316,33 €, per l'intero.

Metri quadri (cfr. pag. 4): sup. comm. ca. 50 mq; sup. lorda ca. 68 mq.

Stato (cfr. pag. 5-6): sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 12): non regolare.

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 16): 75.895,70 €.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 12): 1) 25/01/2024 = 1.885,43 €/mq; 2) 20/12/2022 = 2.031,87 €/mq; 3) 31/03/2022 = 1.864,15 €/mq.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 17): Astalegale: media 3,1 aste con rapporto prezzo valore del 69%. Indagine Geometri: media 4,1 aste con rapporto prezzo valore del 43%.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 20): 61.000,00 €.

Valore ipoteche (cfr. pag. 19): iscrizione del 21/12/2004: ipoteca 240.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 16): sufficiente.

Possibili interessati (cfr. pag. 16): ---

Iniziative di vendita (cfr. pag. 16): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 4): libero.

Titolo di occupazione (cfr. pag. 4): ---

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. ---): ---



PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 11/10/2023 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 333/2023 dal sig. Giudice dott.ssa Sonia Pantano, e in data 25/10/2023 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 25/10/2023.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 15/11/2023.

Ispezioni presso immobile: 05/12/2023 e 30/01/2024.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 11/11/2023 e 28/12/2023.

Catasto (consultazioni telematiche): 31/10/2023 e 19/03/2024.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 31/10/2023 e 26/03/2024.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 31/10/2023 e 07/11/2023.

Richieste e ricerche anagrafiche: 14/11/2023.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota dell'intero di un mini-appartamento a piano secondo con garage a piano terra, all'interno di un condominio con complessive 58 abitazioni (e relativi garage e posti auto), il tutto sito in Via Catalani n. 13 a Vicenza e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza, Foglio 45:

- **Mappale 1392, Sub 73**, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 12 mq, Rendita 58,26 €, intestato a --- nato in -- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 1392, Sub 95**, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita 316,33 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---.

3.2 Occupazione.

L'abitazione e il relativo garage sono liberi (nessun occupante).

3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un mini-appartamento a piano secondo con garage a piano terra, all'interno di una palazzina con complessivi 58 appartamenti e relativi garage e posti auto, il tutto sito in Via A. Catalani n. 13 a Vicenza (VI), con accesso anche da Via K. Adenauer 92. L'abitazione si compone di cucina/soggiorno, camera, bagno e terrazzo a piano secondo; a piano terra si trova il garage. L'edificio è stato costruito nel 1999/2000 con abitabilità del 2001.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 68 mq (abitazione con terrazzo e garage); la superficie commerciale è di ca. 50 mq. Le altezze interne sono ca. 2,70 ml a piano secondo (abitazione) e ca. 2,40 ml a piano terra (garage).

3.4 Descrizione analitica.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni



Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un mini-appartamento a piano secondo con garage a piano terra, all'interno di una palazzina con complessivi 58 appartamenti e relativi garage e posti auto, il tutto sito in Via A. Catalani n. 13 a Vicenza (VI), con accesso (pedonale e carroia) anche da Via K. Adenauer 92.

L'abitazione si compone di cucina/soggiorno, camera, bagno e terrazzo a piano secondo; a piano terra si trova il garage. L'edificio è stato costruito nel 1999/2000 con abitabilità del 2001.

Fanno parte dell'edificio gli spazi in comune con le altre unità immobiliari quali area di corte scoperta con spazio di manovra, vano scale, ascensore, corridoi, locali contatori, ecc.



Vista da sud-ovest.



Vista da sud-ovest.



Vista da sud-ovest.



Vista da sud-est.

L'edificio è stato costruito nel 1999/2000 e da allora non pare aver subito modifiche o manutenzioni significative. L'abitabilità/agibilità è del 2001. La tipologia costruttiva è quella tipica del periodo, con strutture portanti in cls. armato, murature in laterizio, solai in latero-cemento, tetto in parte piano e in parte a padiglione con varie soluzioni di copertura (guaina, lamiera, ecc.) e lattineria in lamiera; le pareti interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, e in parte presentano inserti in mattoni faccia vista.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con vetro camera e tapparelle avvolgibili in PVC; il portoncino di ingresso dell'abitazione è in legno di tipo blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali; il bagno presenta pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico, termoidraulico con riscaldamento a



radiatori alimentato da caldaia a gas metano (posta in una nicchia accessibile dal terrazzo). Gli impianti sono a norma secondo la regola vigente al momento della loro realizzazione (1999/2000).

Il piano terra (garage) presenta pavimentazione in materiale ceramico, pareti in cls. o blocchi di cls. non intonacati, e soffitto in cls. non intonacato (solaio "predalles").

Le aree esterne (in comune con altre unità immobiliari) presentano pavimentazioni in asfalto; sono presenti alcune aiuole con essenze arboree. L'insieme appare in condizioni di manutenzione appena sufficienti, con segni di usura compatibili con la vetustà dell'edificio, anche se alcuni elementi (tinteggiature esterne, basculanti dei garage, ecc.) si presentano piuttosto trascurati.



Cucina e ingresso.



Soggiorno.



Camera da letto.



Bagno.

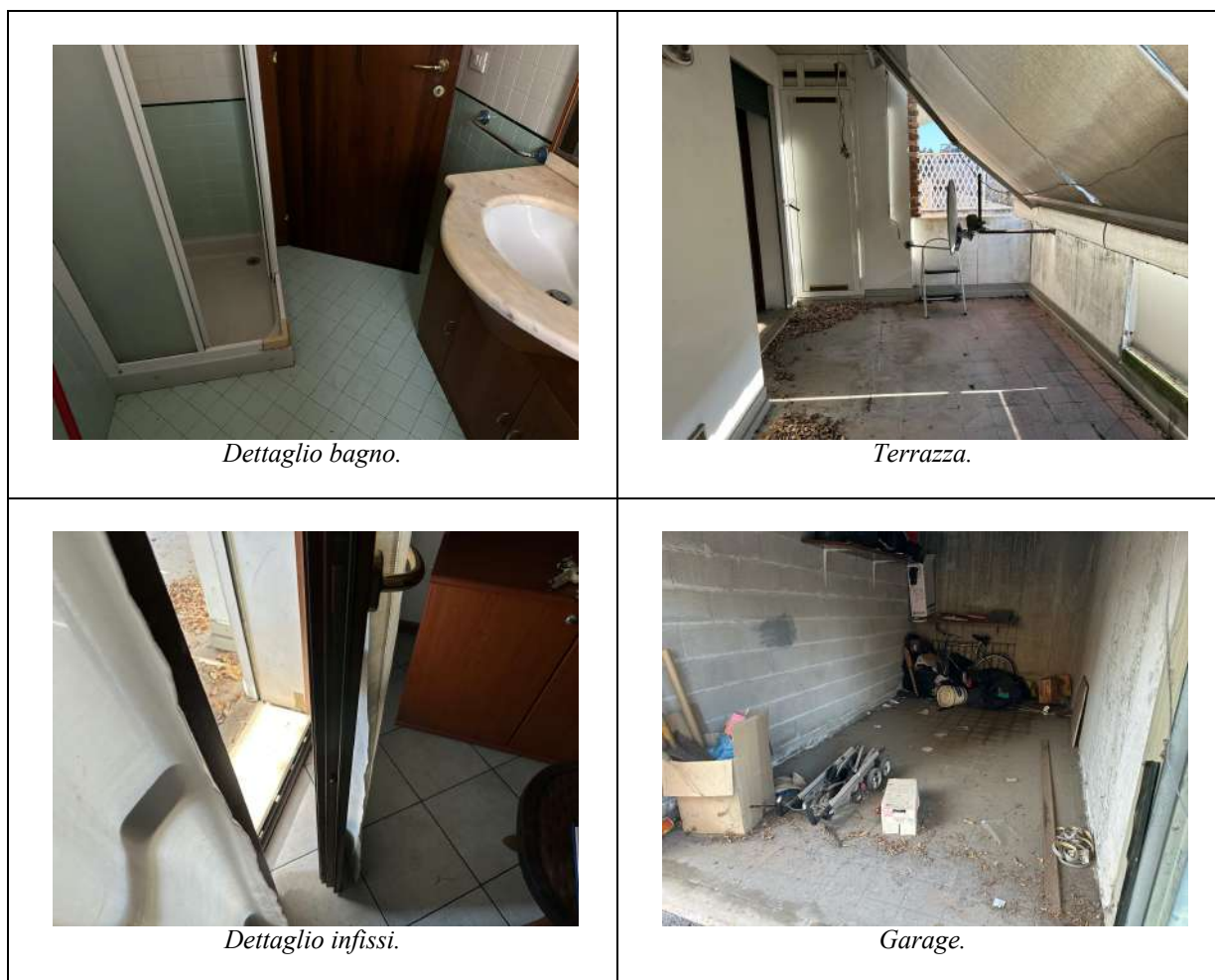
I locali dell'appartamento presentano murature annerite ed ammuffite in vari punti per mancata manutenzione e per probabile presenza di ponti termici. Gli impianti sono fermi e scollegati per cui non è stato possibile verificare il loro funzionamento. Essendo trascorsi 25 anni dalla realizzazione del fabbricato sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in modo da rendere l'appartamento nuovamente utilizzabile e per rimettere in funzione gli impianti; non si può escludere la necessità di sostituire la caldaia. Il terrazzo esterno appare fortemente trascurato; probabile la necessità di provvedere alla sua manutenzione con verifica ed eventuale riparazione/sostituzione delle guaine isolanti.



Delle caratteristiche generali e della necessità di effettuare manutenzioni e riparazioni si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle relative pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti.



3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 08/02/2024 riporta Classe energetica C (45,40 kWh/m² anno).

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i. (pareti divisorie fra le unità, spazi esterni, ecc.) e sulle parti comuni identificate al Foglio 45 Mappale 1392 Sub 1 (corte) e Sub 2 (portico, scale, contatori, ascensori e corridoi).

Alla data di chiusura della presente perizia risultano le seguenti spese condominiali insolute:

- Oneri condominiali periodo 2023/2024 608,49 €

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni



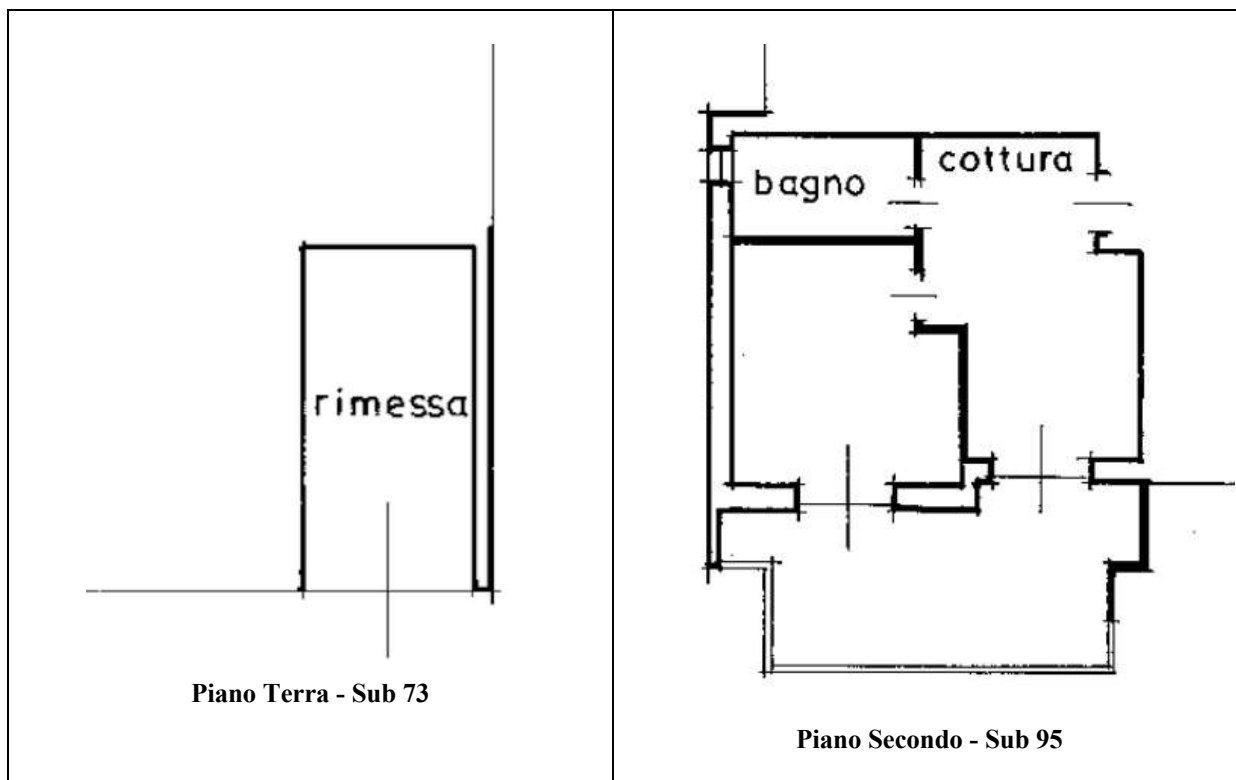
- Oneri condominiali arretrati = 4.449,40 €
- Inoltre sono state deliberate spese straordinarie per potatura alberi (quantificata in circa 2.013,00 € complessivi) e per installazione telecamere (intervento deliberato in assemblea ma non ancora quantificato).

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza, Foglio 45:

- **Mappale 1392, Sub 73**, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 12 mq, Rendita 58,26 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 1392, Sub 95**, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita 316,33 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---.



Foglio 45 Mappale 1392 Sub 73 e 95 (estratto schede catastali, non in scala).

4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 45 Mappale 1392** è attualmente Ente Urbano di mq 2510 a seguito di Tipo mappale del 08/02/2001 pratica n. 9016; deriva dal Mappale 211 Ente Urbano di pari superficie, che deriva dal Mappale 211 di mq 1380 a seguito di Tipo mappale n. 41895 del 06/11/1998 con cui veniva fuso al Mappale 72 di mq 1130; il Mappale 211 Ente Urbano di mq 1380 deriva dal Mappale 211 di mq 1834 a seguito di Frazionamento n. 12584 del 14/01/1991 con cui veniva generato il Mappale 1145 di mq 454; all'Impianto meccanografico del 31/12/1975 il Mappale 211 eran Ente Urbano di mq 1834.

Al Catasto Fabbricati:



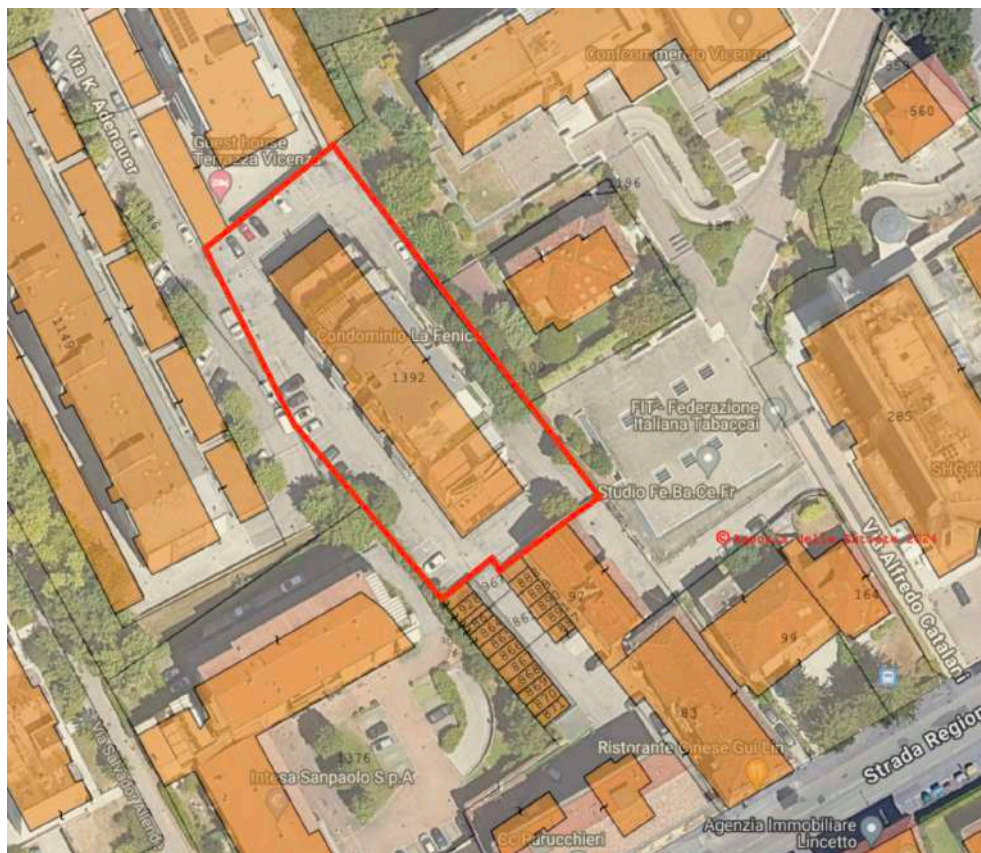
- **il Foglio 45 Mappale 1392 Sub 73** è attualmente Categoria C/6 di Classe 6, Consistenza 12 mq, Rendita 58,26 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione toponomastica n. 271189 del 17/09/2003, da Variazione nel classamento n. 116720 del 17/04/2002 e da Edificazione su area urbana n. 118522 del 06/04/2001.
- **il Foglio 45 Mappale 1392 Sub 95** è attualmente Categoria A/2 di Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita 316,33 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione toponomastica n. 271211 del 17/09/2003, da Variazione nel classamento n. 116720 del 17/04/2002 e da Edificazione su area urbana n. 118522 del 06/04/2001.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale, vale a dire **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Vicenza in data 07/09/2023 ai nn. 20014 R.G. e 14647 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- dei beni siti in Vicenza e catastalmente identificati al Foglio 45 Mappale 1392 Sub 73 e 95.

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

La scheda catastale N.C.E.U. che descrive l'appartamento (Sub 95) non riporta il muro che dovrebbe delimitare l'antibagno, presente sul progetto approvato e mancante anche sul posto. Va aggiornata la scheda catastale con costi a carico del futuro acquirente. Sono fatte salve le normali tolleranze del 2%. Per le operazioni di aggiornamento catastale di stima un costo indicativo e di massima di circa 1.000,00 €.



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.

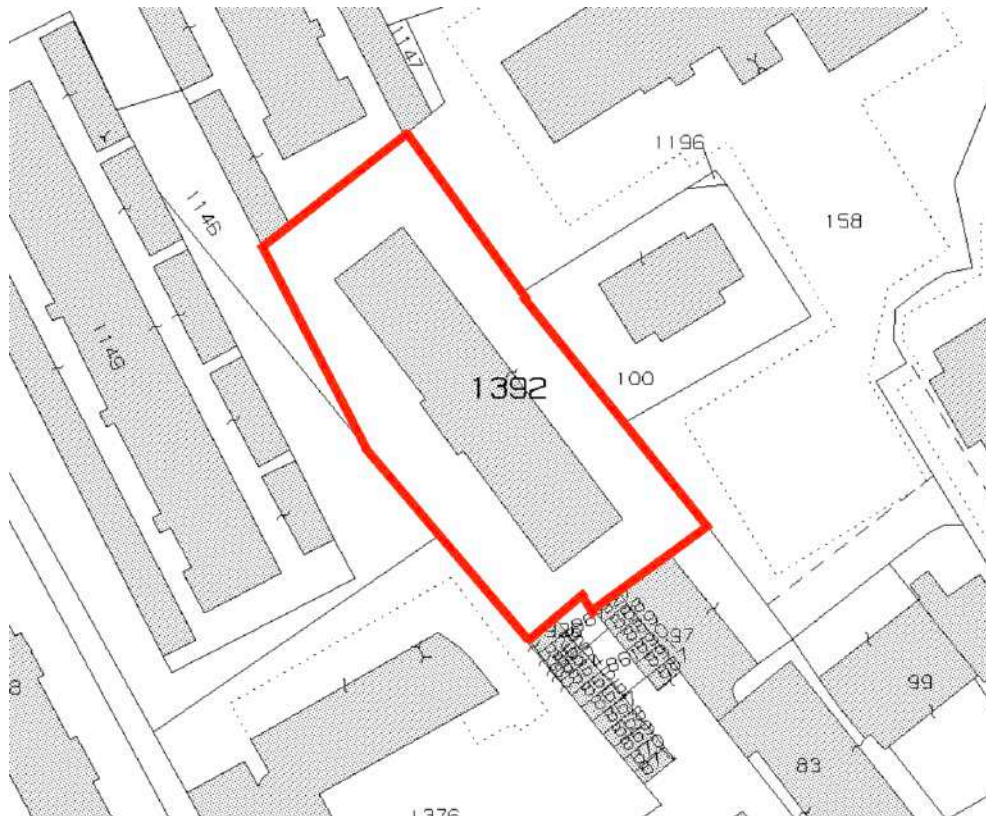


4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma del fabbricato e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. **Tuttavia si segnala che verso ovest (lato Via K. Adenauer) pare essere inglobato all'interno della recinzione del condominio una piccola porzione del Mappale 79 di proprietà del Comune di Vicenza.** Si ritiene che altre imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

4.6 Confini.

- Confini del **Foglio 45 Mappale 1392 Sub 73 C.F.** in senso N.E.S.O. sono: altra u.i. di altra ditta (Sub 37), muro perimetrale esterno, varco di accesso e altra u.i. di altra ditta (Sub 72), salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 45 Mappale 1392 Sub 95 C.F.** in senso N.E.S.O. sono: parete verso altre u.i. di altra ditta (Sub 94), parete verso parti comuni su due lati (Sub 2), parete verso altra u.i. di altra ditta (Sub 96) e muro perimetrale esterno sui restanti cinque lati, salvo i più precisi ed aggiornati.



Estratto mappa catastale (non in scala).

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Il Comune di Vicenza ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia N. 30091 U.T. e N. 26869/98 P.G. del 09/06/1999 per lavori di "Nuova costruzione in Via Catalani A.";



- Concessione edilizia N. 30091 U.T. e N. 14025/00 P.G. del 11/07/2000 per lavori di "Nuova costruzione (in corso d'opera) - II Variante";
- Concessione edilizia in sanatoria N. 30091 U.T. e 5719/01 P.G. del 11/04/2001 per lavori di "Sanatoria sottotetto - III Variante";
- Concessione edilizia N. 30091 U.T. e N. 31923/00 del 04/05/2001 per lavori di "Nuova costruzione - IV Variante";

N.B. La Variante in corso d'opera n. 1, presentata in data 28/09/1999, ha ricevuto parere contrario in data 13/03/2000 per cui non è efficace.

5.2 Abitabilità e agibilità.

Il Comune di Vicenza ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Richiesta per conseguire il certificato di abitabilità N. 30091 U.T. e N. 15550 P.G. del 05/06/2001 (abitabilità da considerarsi attestata per silenzio assenso dell'amministrazione ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425/1994 all'epoca vigente - Il D.P.R. 380/2001 entrerà in vigore il 01/01/2002).

5.3 Destinazione urbanistica.

Il CDU è stato richiesto e non è ancora stato rilasciato. Sarà integrato appena disponibile.



Pianta piano secondo con evidenziate le difformità (non in scala).

5.4 Abusi.

Dal confronto tra lo stato di fatto presente sul posto e i disegni allegati all'ultimo titolo autorizzativo rilasciato (Variante 4 del 04/05/2001) dal Comune di Vicenza, fatte salve le normali tolleranze del 2%, si riscontrano le seguenti difformità:

- manca l'antibagno tra il bagno e la zona giorno;
- la nicchia sul lato ovest del terrazzo è chiusa da una porta;
- la nicchia sul lato est del terrazzo dove si trova la caldaia ha una forma diversa.



5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione di quanto indicato al punto precedente si ravvisa la necessità di una sanatoria, con costi a carico del futuro acquirente. In pratica deve essere ripristinato l'antibagno e sanate le difformità esistenti. Per tale pratica di sanatoria si stima un costo (indicativo e di massima) di circa 2.500,00 € comprensivo di spese tecniche, sanzione e diritti di segreteria. Tuttavia si precisa che si tratta di una stima di massima e puramente indicativa; il costo esatto, comprensivo della pratica edilizia di sanatoria, sarà determinabile con precisione solo al momento della conclusione dell'iter di sanatoria.

6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono stati ricercati atti di compravendita di beni con caratteristiche simili (Categoria Catastale A/2), stipulati nella zona (stesso foglio catastale), appartenenti al medesimo segmento di mercato (appartamenti in condominio), anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. Più precisamente i comparabili rilevati riguardano altre unità immobiliari della stessa palazzina (e che si trovano in parte allo stesso piano), quindi con caratteristiche del tutto simili a quella in esame. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di Rep. 8725 Notaio Alberto Giarolo in data 25/01/2024, trascritto a Vicenza in data 07/02/2024 ai nn. 8725 R.G. e 6666 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 16828 Notaio Tommaso De Negri in data 20/12/2022, trascritto a Vicenza in data 28/12/2022 ai nn. 29997 R.G. e 21012 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 31/03/2022 Notaio Rosella Manfrè in data 31/03/2022, trascritto a Vicenza in data 11/04/2022 ai nn. 8082 R.G. e 5816 R.P.

Immobile 1

Comune di Vicenza (VI), Foglio 45, Mappale 1392 Sub 47 e 89 (rif. int. n. 59). Trattasi di appartamento con garage posto nella stessa palazzina dell'unità oggetto di esecuzione. Indirizzo: Via A. Catalani n. 13, Vicenza (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1999. Abitabilità: 2001.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	38,00	38,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	18,00	10,80
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	16,00	4,00
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		



Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 52,80			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano con ascensore	secondo	0,95
Orientamento	nord-est	0,90
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	< 46 mq	1,20
Balconi	con terrazzo	1,10
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	23 anni	0,835
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	stabile mediocre	0,95
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,70050667

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
70.000,00	: 53,00	: 0,70050667	1.885,43 €/mq

Immobile 2

Comune di Vicenza (VI), Foglio 45, Mappale 1392 Sub 37 e 90 (rif. int. n. 60). Trattasi di appartamento con garage posto nella stessa palazzina dell'unità oggetto di esecuzione. Indirizzo: Via A. Catalani n. 13, Vicenza (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1999. Abitabilità: 2001.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	38,00	38,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	18,00	10,80
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	16,00	4,00
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 52,80			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano con ascensore	secondo	0,95
Orientamento	nord-ovest	0,90

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni



Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	< 46 mq	1,20
Balconi	con terrazzo	1,10
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	21 anni	0,845
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	stabile mediocre	0,95
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,72430675

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
78.000,00	: 53,00	: 0,72430675	2.031,87 €/mq

Immobile 3

Comune di Vicenza (VI), Foglio 45, Mappale 1392 Sub 13 e 124 (rif. int. n. 55). Trattasi di appartamento con garage posto nella stessa palazzina dell'unità oggetto di esecuzione. Indirizzo: Via A. Catalani n. 13, Vicenza (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1999. Abitabilità: 2001.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	38,00	38,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta		
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	16,00	4,00
Sup. al 20%	Posto auto scoperto	13,00	2,60
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 44,60	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano con ascensore	quinto	1,00
Orientamento	ovest	0,95
Esposizione	su un lato	0,95
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	< 46 mq	1,20
Balconi	con terrazzo	1,10
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni



Vetustà	21 anni	0,845
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	stabile mediocre	0,95
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe D	0,96
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,78081295

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
65.500,00	: 45,00	: 0,78081295	1.864,15 mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	1.885,43 €/mq	
• Immobile n. 2	2.031,87 €/mq	
• Immobile n. 3	1.864,15 €/mq	
•		1.927,15 €/mq

Immobile Pignorato

Comune di Vicenza (VI), Foglio 45, Mappale 1392 Sub 73 e 96 (rif. int. n. 55). Trattasi di appartamento con garage posto nella stessa palazzina dell'unità oggetto di esecuzione. Indirizzo: Via A. Catalani n. 13, Vicenza (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1999. Abitabilità: 2001.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	38,00	38,00
Sup. al 50%	Garage	14,00	8,40
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	16,00	4,00
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 50,40	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano con ascensore	secondo	0,95
Orientamento	sud-ovest	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	< 46 mq	1,20
Balconi	con terrazzo	1,10
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	23 anni	0,835

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni



Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	stabile mediocre	0,95
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe C	0,98
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,787647

Valore di compravendita medio rilevato	1.927,15 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,787647
Superficie commerciale del bene in esame	50 mq

Valore di mercato dell'immobile**75.895,70 €****6.4 Valore di mercato attribuito.**

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti, per le considerazioni del caso:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta per il Comune di Vicenza nella zona in esame un valore di riferimento compreso tra 1.700,00 e 2.300,00 €/mq (media 2.000,00 €/mq) per abitazioni civili in stato di conservazione ottimo, valore in linea con quello teorico/ragguagliato rilevato.
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza riporta valori di riferimento per il Comune di Vicenza - Zona 7 (Mercato nuovo) compresi tra 1.525,00 e 2.075 €/mq (media 1.800,00 €/mq), valore in linea con quello teorico/ragguagliato rilevato.

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

I beni sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita del 29/11/2004 per un prezzo di 43.500,00 €.

6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.casa.it o www.immobiliare.it), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

Astalegale per il Comune di Vicenza per immobili con destinazioni abitative riporta una media di 3,1 aste con un rapporto prezzo valore del 69%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza riporta per il Comune di Vicenza una media di 4,1 aste con un rapporto prezzo valore del 43%.

07. STATO DI POSSESSO

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni



7.1 Debitori.

--- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---.

7.2 Locazione. NO

7.3 Comodato. NO

7.3 Assegnazione al coniuge. NO

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro. NO

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

- --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario per --- in forza di **Atto di compravendita** Rep. 29935 e Racc. 6106 del Notaio Gianfranco Di Marco in data 29/11/2004, registrata a Valdagno in data 16/12/2004 al n. 1417 serie 1T, e trascritto a Vicenza in data 21/12/2004 ai nn. 31091 R.G. e 19722 R.P. da potere di ---.



9.2 Regime patrimoniale.

L'esecutato --- risulta --- (---).

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

- Dal 17/07/2001 al 29/11/2004: --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario --- in regime di --- con --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, in forza di **Atto di compravendita** Rep. 52055 e Racc. 4627 del Notaio Domenico Pulejo in data 17/07/2001, registrato a Vicenza in data 06/08/2001 al n. 1004 serie privati e trascritto a Vicenza in data 16/08/2001 ai nn. 19005 R.G. e 13382 R.P. da potere di ---.

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

No

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Vicenza in data **21/12/2004** ai nn. 31092 R.G. e 7153 R.P., Ipoteca volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** Rep. 29936 e Racc. 6107 del Notaio Gianfranco Di Marco in data 29/11/2004, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 120.000,00 € - ipoteca 240.000,00 €; gravante sui beni in Vicenza Foglio 45 Mappale 1392 Sub 73 e 95 per ---.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **07/09/2023** ai nn. 20014 R.G. e 14647 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 3519 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 22/06/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni in Vicenza Foglio 45 Mappale 1392 Sub 73 e 95 per ---.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Vicenza in data **27/10/2023** ai nn. 23811 R.G. e 17376 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 4716 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 14/09/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni in Vicenza Foglio 45 Mappale 1392 Sub 73 e 95 per ---.

10. LOTTI e VALORE**10.1 Opportunità di divisione in lotti.**

L'esecuzione colpisce un mini-appartamento con relativo garage; si ritiene quindi corretto formare un unico lotto di vendita.

10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero di un mini-appartamento a piano secondo con garage a piano terra, all'interno di un condominio con complessive 58 abitazioni (e relativi garage e posti auto), il tutto sito in Via Catalani n. 13 a Vicenza e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vicenza, Foglio 45:

- **Mappale 1392, Sub 73**, Cat. C/6, Classe 6, Consistenza 12 mq, Rendita 58,26 €, intestato a --- nato in -- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---;
- **Mappale 1392, Sub 95**, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 2,5 vani, Rendita 316,33 €, intestato a --- nato in --- il ---, Cod. Fisc. ---, per ---.

Valore a corpo dell'intero:

75.895,70 €

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi e/o minor valore dell'immobile a causa di difformità edilizie sanabili e non (anche se non riportate nella relazione di stima), ovvero per altre eventuali anomalie non rilevate in fase di sopralluogo, per



rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	11.384,36 €
Aggiornamento catastale	1.000,00 €
Sanatoria edilizia	2.500,00 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 61.011,34 € arrotondabile a:

Valore a base d'asta dell'intero: 61.000,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ**11.1 Giudizio.**

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, li 28/03/2024

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni

12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastale;
6. Atti di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Certificati anagrafici;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetrie approvato, stato di fatto e principali difformità;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano
Perito arch. Federico De Boni

