

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-530459 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 783/2014 R.G.

Promossa da

BANCA POPOLARE DI VICENZA S.c.p.a. con sede in Vicenza

contro

██████████

Giudice Delegato: Dott.ssa Silvia Saltarelli.



SCHEDA SINTETICA

- a) Diritto: Piena proprietà per 1/1
- b) Bene: appartamento al P.T di un condominio
- c) Ubicazione: Vicenza via Btg. Sette Comuni n. 5 int. 3
- d) Superficie: mq. 71,57 commerciali lordi
- e) Stato: modesto
- f) Individuazione catastale: Comune di Vicenza C.F. fg 63 m.n. 177 sub 4
- g) Irregolarità/abusi: non vi sono variazioni interne
- h) Vendibilità: media-bassa
- i) Motivo: l'appartamento è situato in una area cittadina a destinazione residenziale, in un edificio condominiale di tipo popolare
- l) Occupazione: la signora [REDACTED] all'anagrafe risulta ivi residente assieme a [REDACTED]
- m) Valore di stima: € 55.000,00
- n) Oneri: spese condominiali insolute 2016 € 2.306,38
spese condominiali insolute 2017 € 552,95
- o) Prezzo d'asta: € 45.000,00
- p) APE : allegata

ALLEGATI:

- 1 – Rilievo fotografico
- 2 – Visure catastali storiche per immobile
- 3 – Estratto di mappa 1:2000
- 4 – Planimetria catastale
- 5 – Estratto di Piano Urbanistico
- 6 – Certificato di stato libero
- 7 - Certificati di residenza – stato di famiglia



- 9 – Copia dell'atto di provenienza
- 10 – Attestato di prestazione energetica
- 11 – Ricevute spedizioni

INDICE:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
CAP.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA	pag. 5
1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO	pag. 5
1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA	pag. 5
1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI	pag. 6
1.4 PROVENIENZA DEI BENI	pag. 6
1.5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO	pag. 6
CAP.2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA	pag. 8
2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE	pag. 8
2.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	pag. 11
CAP.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 11
3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA	pag. 11
3.2 REGOLARITA' EDILIZIA'	pag. 12
3.3 DIFFORMITA'	pag. 13
CAP. 4 STATO DI POSSESSO	pag. 13
4.1 OCCUPAZIONE	pag. 13
CAP. 5 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE	pag. 13
5.1 DATI ANAGRAFICI	pag. 13
CAP.6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 13
6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI	pag. 13
CAP.7 SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE	pag. 14
7.1 GESTIONE CONDOMINIALE	pag. 14



7.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA	pag. 15
CAP.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	pag. 15
8.1 METODO DI VALUTAZIONE	pag. 15
8.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA	pag. 18
CAP.9 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI	pag. 18
CAP.10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'	pag. 19

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 06.12.2017, successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti per il controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Vicenza
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- raccolta e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate,
- sopralluogo al bene immobile,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione,
- predisposizione APE

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.



1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

Il mappale n. 177 sub 4 risulta dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

- Variazione in data 12.11.1986 per varianti alle pareti comuni e varianti prospettiche.
- In data 01.01.1992 con variazione del quadro tariffario viene aggiornata la rendita.
- Variazione in data 03.08.2015 prot. n. VI0116614 per codifica piano incoerente.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita del 30.10.2009 al n. 182.107 rep. e 20.098 racc. Notaio Giovanni Barone di Vicenza, trascritto a Vicenza il 24.11.2009 ai nn. 24264 R.G. e 14956 R.P. i signori

[REDACTED]

[REDACTED],

[REDACTED] vendono alla signora

[REDACTED] la piena proprietà di:

Comune di Vicenza C.F. - Foglio 63 (sessantatre)

m.n. 177 sub 4 - Via Battaglione Sette Comuni n. 5 - p. 2-1st - Cat. A/4 - Cl. 4 - vani 4,5 - R.C.

euro 167,33

1.5 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

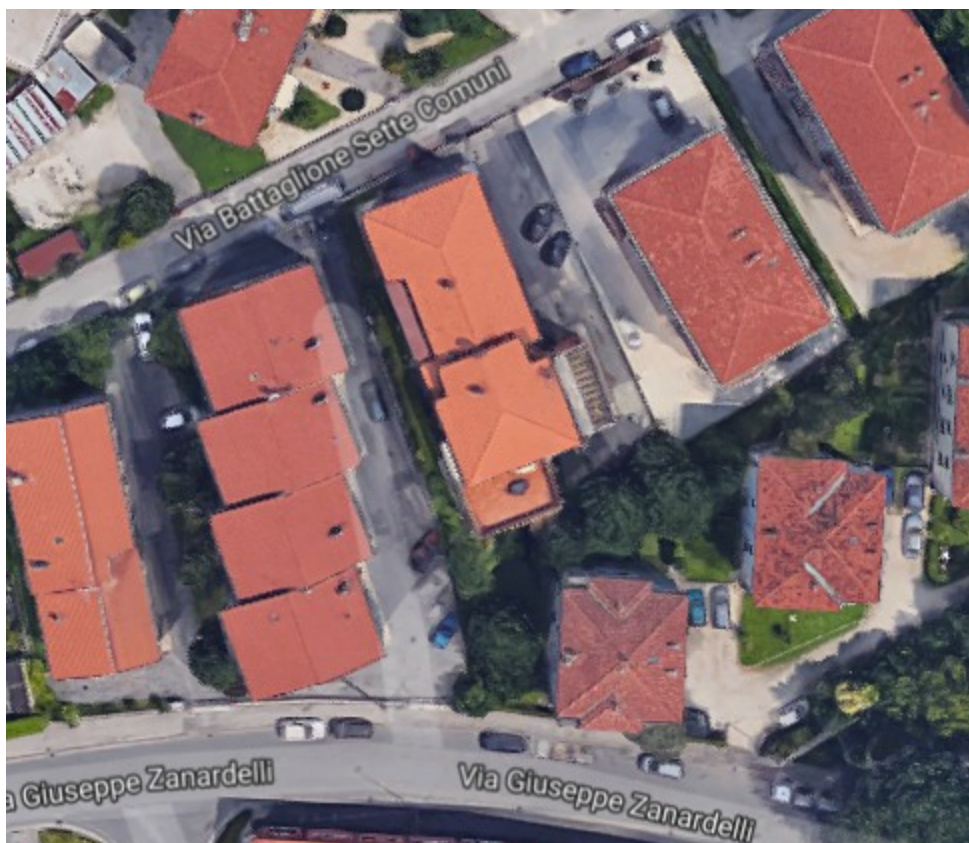
- Con contratto per la cessione in proprietà di alloggio del 02.05.1967 al n. 3.902 rep. Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni Direzione Provinciale P.T. di Vicenza, trascritto a Vicenza il 29.12.1975 ai nn. 9894 R.G. E 8130 R.P. E successivo atto aggiuntivo n. 885 del 14.11.1987 di quietanza per avvenuto riscatto il bene oggetto di relazione passa al signor [REDACTED]. Nel contratto di cessione viene precisato che lo spazio indicato come "ballatoio" è spazio comune tra l'immobile in oggetto e l'unità abitativa a fianco con accesso dallo stesso ballatoio.



– Per successione in morte del signor [REDACTED] registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza il 24.10.1974 al n. 73 vol. 738 il bene immobile passa ai signori:

- a) [REDACTED] per la quota di 1/3 pro indiviso del diritto di usufrutto
- b) [REDACTED]
- c) [REDACTED]
- d) [REDACTED], proprietari della quota di un terzo pro-indiviso ciascuno, gravata dal suddetto diritto di usufrutto, congiuntamente.

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE



APPARTAMENTO CON CANTINA

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel comune di Vicenza, in un'area di edificazione a carattere residenziale edificata negli anni '60/'70, a breve distanza dalla circonvallazione esterna.

L'area risulta costituita essenzialmente da edifici condominiali con giardini in proprietà.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale che si affaccia su via btg. Sette Comuni con uno spazio esterno condominiale e recintato che serve di accesso sia pedonale che carraio.

Il fabbricato è stato costruito su fondazioni continue in c.a., struttura in pilastri in c.a., muri perimetrali in bimattoni.

I solai sono misti in laterizio e c.a., la copertura è a falde con solaio in c.a. e laterizio.

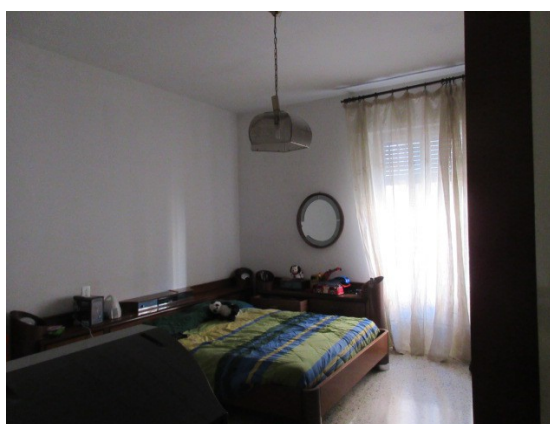
L'unità immobiliare è posta al piano primo dell'edificio che ha sviluppo su quattro piani fuori terra (terra, primo, secondo e terzo), sovrapposti e collegati tra di loro per mezzo di un vano scala condominiale interno.

All'appartamento si accede per mezzo di un ballatoio/veranda comune con l'appartamento a fianco.

L'appartamento è composto da un ingresso e corridoio sui quali si aprono una cucina, un bagno e due camere.

L'appartamento si affaccia su due terrazze.

Al piano terra vi è una piccola cantina con accesso dallo spazio esterno condominiale e da un corridoio condominiale comune.



STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'intero edificio è risultato di basso livello.

Internamente le finiture risultano essere quelle originarie con serramenti in legno e vetro semplice, tapparelle in plastica, inferriate alle finestre, pavimenti in seminato, piastrelle in cucina e bagno, porte interne in legno.

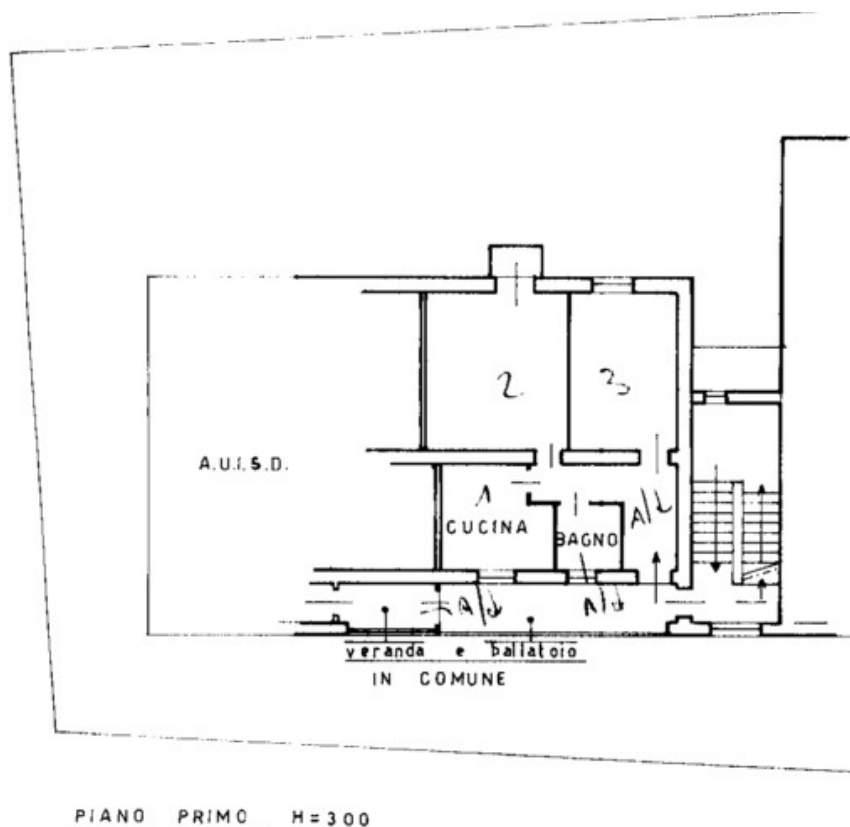
Gli impianti sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, ma attualmente non viene utilizzato.

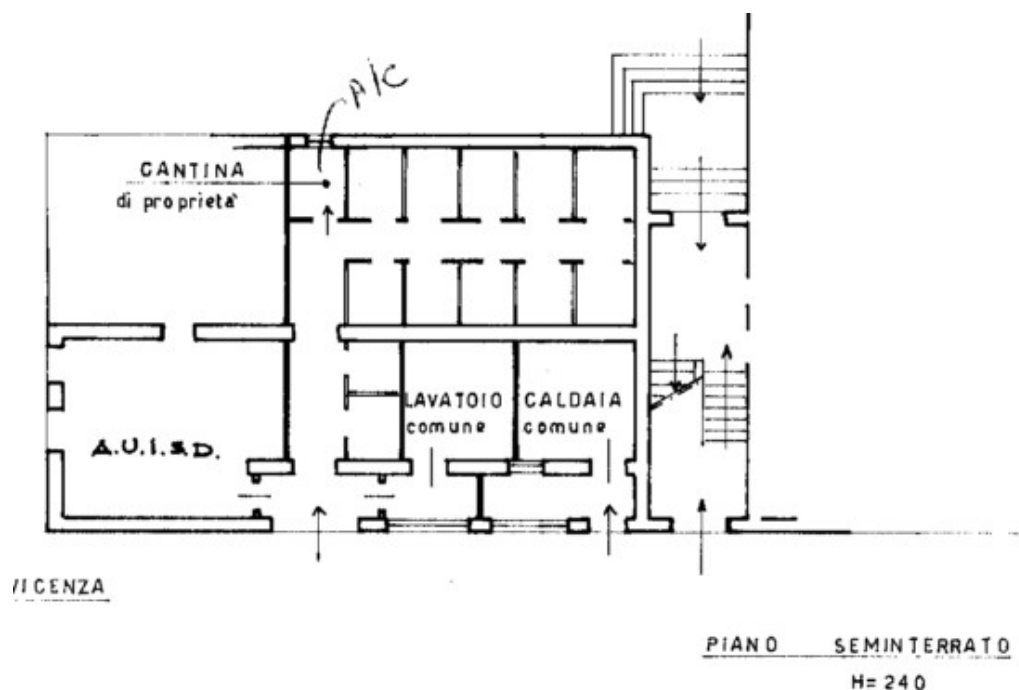
La cantina al piano terra ha pavimento in cemento e pareti intonacate, l'impianto elettrico è presente, ma non a norma.

Il vano ha accesso dal corridoio condominiale che distribuisce i vani di servizio ed è chiuso con una porta in listelli di legno.

PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO



PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA



2.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Appartamento	68	1	68
terrazza	1,34	0,3	0,4
Veranda quota di 1/2	5,03	0,3	1,5
cantina	3,35	0,5	1,67
Totale			71,57

CAP. 3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n. 10 del 07.02.2013, l'area viene individuata in ZTO B/3 "zona residenziale e mista esistente e di completamento" con indice fondiario 1 mq/mq, ed altezza massima degli edifici di ml 12.





3.2 REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero edificio condominiale risulta edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 così come dichiarato nell'atto di provenienza.

A seguito di un controllo da parte mia della regolarità edilizia, non è stato possibile reperire da parte del Comune di Vicenza le autorizzazioni edilizie ma, ad una verifica della provenienza originaria è risultato che, allegata all'atto di acquisto del signor Bertacco Antonio del 1967, vi è la planimetria di progetto originale datata 17.10.1966, redatta dal Ministero delle Poste e delle Telecomunicazioni di Venezia – Riscatto di case economiche, che risulta essere identica all'attuale planimetria catastale.



3.3 DIFFORMITA'

Dal confronto tra la planimetria allegata all'originario atto di compravendita del 1966, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, verificato nel corso del sopralluogo, non è emersa alcuna difformità.

CAP. 4 STATO DI POSSESSO

4.1 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo e sulla base del certificato di residenza e dello stato di famiglia la signora [REDACTED] risulta residente in via Btg.

Sette Comuni n.5 int.3 assieme a:

[REDACTED] e

[REDACTED].

CAP. 5 INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

5.1 DATI ANAGRAFICI

Dalle informazioni reperite presso il Comune di Vicenza servizi demografici risulta che:

[REDACTED] è nubile – di stato libero.

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

1) Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del territorio di Vicenza del 24.11.2009 ai n.ri 24265 R.G. E 5471 R.P. Derivante da atto di mutuo fondiario del 30.10.2009 n. 182.108 rep. e n. 20.099 racc. del notaio Giovanni Barone di Vicenza a favore di:



7.2 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 99634/2017 e risulta valido fino alla data del 18/10/2027 (vedi allegati).

CAP. 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 METODO DI VALUTAZIONE

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

L'adozione di tale metodo è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato.

Sono stati infatti reperiti, con indagine attraverso l'Ufficio del Territorio, immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

Inoltre la ricerca è stata circoscritta a quelli la cui alienazione è avvenuta in tempi recenti.

Al valore dell'immobile oggetto di relazione, così ottenuto, ho applicato una riduzione del 18% per il calcolo del valore d'asta.

IMMOBILE COMPARABILE - A -

Comune di Vicenza, C.F. Fg. 60

m.n. 444 sub 40 Cat. A/4 via Antoniotto Usodimare n.3 P.T.4., Cl.7, vani 5,5, R.C. Euro 326,66

m.n. 444 sub 41 Cat. C/6 via Antoniotto Usodimare n.3, P.T. Cl. 5, mq. 9, R.C. Euro 37,18.

Atto di compravendita del 08.06.2016 n. 61.909 rep. Notaio G. Di Marco, trascritto a Vicenza il 22.06.2016 ai nn. 11.638 R.G. E 8.335 R.P. Valore dichiarato € 54.000



IMMOBILE COMPARABILE - B -

Comune di Vicenza, C.F. Fg. 60

m.n. 452 sub 19 Cat. A/4 via Cristoforo Colombo n.85 P.S1.1., Cl.7, vani 5,5, R.C. Euro 326,66

Atto di compravendita del 19.11.2015 n. 60.683 rep. Notaio G. Di Marco, trascritto a Vicenza il

16.12.2015 ai nn. 21.751 R.G. E 15.620 R.P. Valore dichiarato € 55.000

IMMOBILE COMPARABILE - C -

Comune di Vicenza, C.F. Fg. 60

m.n. 448 sub 44 Cat. A/4 via Cristoforo Colombo n.48, P.4., Cl.7, vani 6 R.C. Euro 356,36

m.n. 448 sub 43 Cat. C/6 via Cristoforo Colombo n.48, P.T. Cl. 5, mq. 13, R.C. Euro 45,45.

Atto di compravendita del 23.02.2016 n. 2520 rep. Notaio Tommaso de Negri, trascritto a

Vicenza il 03.03.2016 ai nn. 3.895 R.G. E 2.815 R.P. Valore dichiarato € 75.000

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 54.000,00	€ 55.000,00	€ 75.000,00	-
Data (mesi)	15	21	18	29/09/17
Superficie principale (m ²)	81	86	84	68
Balconi (m ²)	12	9,2	10,17	6,37
Bagni	2	1	2	1
Livello di piano (n)	4	1	4	1
Autorimessa / cantina(m ²)	9	11,8	13	3,35
Stato di manutenzione (n) *	1	1	1	2
* 1 scarso, 2 sufficiente, 3 medio, 4 buono, 5 ottimo				



Rapporti mercantili	Importo	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-0,80%	
Rapporto mercantile dei balconi	0,3%	
Rapporto mercantile del variare del piano	0,5%	
Prezzo marginale dell'autorimessa	0,5%	
Saggio del livello di piano	0,50%	
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00	

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 36,86	euro/mese	
Prezzo data B	€ 37,54	euro/mese	
Prezzo data C	€ 51,19	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 619,65	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 619,65	euro/m ²	€ 619,65
Prezzo sup. princ. C	€ 619,65	euro/m ²	
Prezzo marginale balconi	€ 185,89	euro/m ²	
Prezzo marginale del variare del piano A	€ 268,66	euro/m ²	
Prezzo marginale del variare del piano B	€ 273,63	euro/m ²	
Prezzo marginale del variare del piano C	€ 373,13	euro/m ²	
Prezzo marginale autorimessa	€ 309,82		
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 2.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 54.000,00		€ 55.000,00		€ 75.000,00	-
Data (mesi)	15	-€ 552,87	21	-€ 788,35	18	-€ 921,44	0



Superficie principale (m ²)	81	-€ 8.055,43	86	-€ 11.153,67	84	-€ 9.914,38	68
Balconi (m ²)	12	-€ 1.046,59	9,2	-€ 526,08	10,17	-€ 706,40	6,37
Bagni	2	-€ 2.000,00	1	0	2	-€ 2.000,00	1
Livello di piano (n)	4	-€ 805,97	1	0	4	-€ 1.119,40	1
Autor./cantina (m ²)	9	-€ 1.750,51	11,8	-€ 2.618,01	13	-€ 2.989,80	3,35
Stato di manutenzione (n)	1	€ 15.000,00	1	€ 15.000,00	1	€ 15.000,00	2
		€ 54.788,64		€ 54.913,88		€ 72.348,57	

VALORE DI MERCATO MEDIO TRA A e B	€ 54.851,26 d% 0,23% inferiore al 10%
-----------------------------------	---------------------------------------

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato dei beni pignorati**, con una superficie commerciale di circa **mq. 71,57** pari ad **€ 55.000,00 (arr.) (diconsi euro cinquantacinquemila/00)**.

8.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

"Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato."

viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 18% calcolato in **€ 9.900,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi

€ 45.000,00 (quarantacinquemila)

CAP. 9 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore totale degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano viene valutato:



Comune di Vicenza – Catasto fabbricati – Fg. 63

- m.n. 177 sub 4 appartamento al piano primo e cantina al piano seminterrato

VALORE TOTALE € 45.000,00

PREZZO D'ASTA PROPOSTO	€ 45.000,00
-------------------------------	--------------------

CAP. 10 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita del bene pignorato per le caratteristiche dell'immobile e l'ubicazione in un'area cittadina a carattere prettamente residenziale, ma esterna al centro, è media/bassa.

Vicenza, li 19.10.2017

L'esperto stimatore

arch. Marina Amaglio

