



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Luca Prendini

CUSTODE:

I.V.G. Vicenza s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. j. Martino Viero - minuscolo studio di progettazione

CF:VRIMTN89A09E970M

con studio in MAROSTICA (VI) via Sant'Antonio 15

telefono: 0424238487

email: ing.viero@gmail.com

PEC: martino.viero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2023

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 85/2023 R.G.

Giudice dott. Luca Prendini

promossa da:

*** DATO OSCURATO ***

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 4): piena proprietà per l'intero.

Bene (cfr pag. 4): fabbricato residenziale non agibile su quattro piani fuori terra ed un piano interrato.

Ubicazione (cfr pag. 4): Torrebelvicino, Via G. Marconi n. 33.

Stato (cfr pag. 11): scarso.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 4): NCEU del Comune di Torrebelvicino, Foglio 15, mappale 92, sub. 7, cat. A/3, vani 20,5.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 9): nessuna.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 9): non regolare.

Valore di stima (cfr pag. 19): €60.000,00 valore di vendita forzata.

Valore mutuo (cfr pag. 5): €95.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 18): scarsa.

Pubblicità: cartello in facciata e annunci in portali web specializzati.

Occupazione (cfr pag. 4): *** DATO OSCURATO *** .

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): sentenza di assegnazione della casa coniugale del 07/11/2019, non opponibile alla procedura.

APE (cfr pag. 12): classe G.

Allegati

- A. Documentazione fotografica
- B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- C. Atto di provenienza
- D. Visure ipotecarie
- E. Visure catastali
- F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- H. Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- J. Attestato di prestazione energetica
- K. Estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni
- L. Certificato di residenza
- M. Documentazione riguardante lo stato di occupazione
- N. Documentazione relativa ai beni comparabili
- O. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune
- P. Certificazione ULSS in merito alla condizioni abitative
- Q. Valutazione economica di massima degli interventi di messa in sicurezza dell'immobile

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato residenziale non agibile situato a Torrebelticino in Via Guglielmo Marconi n. 33, frazione Pievebelvicino, della superficie commerciale di 485 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo ad *** DATO OSCURATO ***.

Trattasi di fabbricato inagibile di quattro piani fuori terra con cantina interrata.

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Torrebelticino:

- foglio 15, map. 92, sub. 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 20,5 vani, rendita €1.111,67, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 33, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: Il mappale 92-328 del Catasto Terreni, sedime del bene oggetto di stima, confina a ovest con il mappale 73, a sud con il mappale 114, a est con i mappali 91 e 114 e a nord con la pubblica via.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	485,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.779,85
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.000,00
Data della valutazione:	14/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da *** DATO OSCURATO *** in forza di Sentenza di assegnazione casa coniugale emessa il 07/11/2019 dal Tribunale di Vicenza n. 2463/2019 pubblicata il 25/11/2019. Tale sentenza, riportata in allegato M, non è stata trascritta presso i Registri Immobiliari ed, essendo successiva all'iscrizione di ipoteca, non risulta opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva, derivante da atto notarile pubblico stipulato il 12/02/2007 a firma di Gianfranco di Marco Notaio in Valdagno ai nn. 39622/10527 di repertorio, iscritta il 20/02/2007 a Schio ai nn. 2391/494, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €142.500,00.

Importo capitale: €95.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto di pignoramento immobiliare, derivante da atto giudiziario emesso il 16/02/2023 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 852 di repertorio, trascritto il 17/03/2023 a Schio ai nn. 2803/2031, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. *Altre trascrizioni:* *Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storia catastale

L'attuale subalterno 7 del mappale 92 del foglio 15 del Comune di Torrebelvicino deriva dalla Fusione avvenuta in data 02/02/2007 Pratica VI0032563 in atti dal 02/02/2007 (n. 3433.1/2007) con la quale sono stati soppressi i subalterni 1,2,3,4,5 e 6 del medesimo mappale 92, generando il suddetto subalterno 7, quale attualmente risulta.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di compravendita, con atto stipulato il 12/02/2007 a firma di Gianfranco di Marco Notaio in Valdagno ai nn. 39621/10526 di

repertorio, trascritto il 20/02/2007 a Schio ai nn. 2390/1574.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto, e *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 ciascuno della nuda proprietà, in forza di compravendita, con atto autenticato nelle firme il 31/05/1990 da Giulia Clarizio Notaio in Schio ai nn. 17505 di repertorio, trascritto il 21/06/1990 a Schio ai nn. 4378/3544.

Il titolo riguarda il trasferimento dei subalterni 1-2-3-4-5-6 del mappale 92, originari dell'attuale subalterno 7, oltre all'area urbana map. 328 del Catasto Terreni, incorporata al mappale 92.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Per la sua posizione, tipologia e materiali utilizzati è possibile affermare che la costruzione del bene oggetto di stima sia avvenuta in data antecedente il 1° settembre 1967.

Successivamente il bene è stato oggetto di lavori edili e si segnalano i seguenti titoli edilizi.

Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 160, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, modifica spazi abitativi e realizzo di servizi igienici in fabbricato residenziale in Via Marconi, presentata il 24/08/1999, rilasciata il 25/08/1999 con il n. 3301/16212/tec/99 di protocollo. L'intervento riguardava il piano terra del fabbricato.

Certificato di Abitabilità n. AB/6/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere interne, modifica spazi abitativi e realizzazione servizi igienici nel fabbricato ad uso abitazione in Via Marconi, presentata il 04/12/2000 con il n. 16437 di protocollo, rilasciata il 28/03/2001 con il n. AB/6/2001 di protocollo.

La suddetta abitabilità riguarda il piano terra del fabbricato, oggetto degli interventi previsti dall'Autorizzazione Edilizia 160 del 25/08/1999.

Denuncia Inizio Attività n. NDIA/7583/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di consolidamento statico di fabbricato residenziale in Via Marconi, presentata il 26/06/2007 con il n. 7583 di protocollo.

La suddetta pratica riguardava lavori di consolidamento dei solai in legno e di scavo di bonifica esterno al piano terra, non prevedeva opere di modifica della distribuzione interna dei locali né interventi di realizzazione di nuovi impianti o modifica di quelli esistenti; essa è stata integrata con documentazione depositata in Comune in data 02/08/2007 prot. 9146.

Durante il sopralluogo avvenuto in data 05/09/2023 è stato possibile accertare che sono stati eseguiti opere edili all'interno del fabbricato, le quali non sono state ultimate.

Si precisa a tal proposito che, essendo trascorsi più di tre anni dalla presentazione della Denuncia, la sua efficacia è decaduta. Allo stato attuale pertanto il fabbricato risulta inagibile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano degli Interventi

In base al Piano degli Interventi vigente del Comune di Torbelvicino, approvato con deliberazione di C.C. n. 3 del 17/01/2013, e secondo la Variante n. 1, approvata con deliberazione di C.C. n. 8 del 10/04/2014, e la Variante n. 2, approvata con deliberazione di C.C. n. 36 del 04/10/2017 e la Variante n. 3 approvata con Deliberazione di C.C. n. 11 del 12/01/2023 il terreno di sedime del fabbricato oggetto di valutazione map. 92-328 del Foglio 15 del Catasto Terreni è classificato in zona A1 - Centri storici principali, normata dagli art. 24-25 delle NTO.

Piano di assetto del territorio

In base alle Tavole grafiche del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Torrebelvicino adottato il 22/04/2009 e adeguato al parere del comitato, previsto ai sensi del 2° comma, art. 27, della L.R. N. 11/2004, espresso in data 23/12/2010 si segnalano i seguenti aspetti che coinvolgono il terreno di sedime del fabbricato oggetto di valutazione:

Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Vincolo sismico su tutto il territorio comunale O.P.C.M. 3274/2003 - zona sismica 3 (art. 10 delle N.T.A.);
- Centri storici - P.R.G.C. vigente e Atlante Regionale dei Centri Storici - (art. 13 delle N.T.A.);
- in parte Idrografia - Fasce di rispetto (art. 11 delle N.T.A.);
- si segnalano inoltre prospicenze con Viabilità - Fasce di rispetto (art. 11 delle N.T.A.).

Carta delle Fragilità

- Area idonea a condizione per la compatibilità geologica (art. 26 delle N.T.A.).

Carta delle Trasformabilità

- Centri storici (art. 13 delle N.T.A.) - Ambito Territoriale omogeneo ATO 1 - Torrebelvicino e Pievebelvicino (art. 28 delle N.T.A.).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente dal Comune di Torrebelvicino in data 22/06/2023 è riportato in allegato I.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie ma rivestono carattere meramente indicativo, derivando da una interpretazione personale ed autonoma dell'esperto degli elaborati e titoli edilizi reperiti, alla luce della normativa vigente, conformemente all'incarico conferitogli. Si invitano pertanto gli interessati a svolgere le opportune verifiche presso gli uffici competenti prima della presentazione dell'offerta.

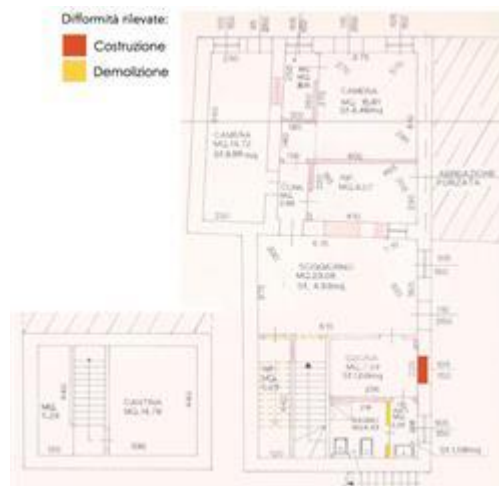
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra la documentazione depositata in Comune e lo stato attuale dei luoghi si segnalano al piano terra delle difformità planimetriche rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici dell'Autorizzazione Edilizia n. 160 del 25/08/1999. Preso atto che la D.I.A. del 26/06/2007 riguardava solamente il consolidamento statico dei solai e non la modifica della disposizione dei locali, è ad oggi evidente che siano stati realizzati dei lavori edilizi interni non autorizzati.

Si rende necessaria la regolarizzazione di tali difformità (diverse disposizioni interne dei locali), oltre al perfezionamento della pratica di ristrutturazione avviata nel 2007 mediante la presentazione di una pratica conseguimento di un nuovo titolo edilizio.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: *Pratica in sanatoria*: €5.000,00, oltre ai lavori per ottenere l'agibilità.



Sovrapposizione stato di fatto-elaborati comunali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si segnalano alcune difformità nella distribuzione interna dei locali al piano terra e al piano terzo, la modifica di alcuni vani porta interni nei diversi livelli, la mancanza nella planimetria catastale di un vano wc al mezzanino tra il piano primo ed il piano secondo e la realizzazione al piano terzo di una scala in legno per l'accesso al sottotetto.

L'immobile risulta catastalmente non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: *Aggiornamento catastale*: €1.500,00

Si segnala inoltre che il mappale 92 del Foglio 15 del Catasto Fabbricati trova corrispondenza al Catasto Terreni oltre che nella particelle 92, anche nella particella 328, come emerge dall'estratto di mappa.



Sovrapposizione stato di fatto-planimetrie catastali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al cap. 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

BENI IN TORREBELVICINO VIA GUGLIELMO MARCONI 33, FRAZIONE
PIEVEBELVICINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato residenziale non agibile situato a Torrebelticino in Via Guglielmo Marconi n. 33, frazione Pievebelvicino, della superficie commerciale di 485 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo ad *** DATO OSCURATO ***.

Trattasi di fabbricato inagibile di quattro piani fuori terra con cantina interrata.

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Torrebelticino:

- foglio 15, map. 92, sub. 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 20,5 vani, rendita €1.111,67, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 33, piano: S1-T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze: Il mappale 92-328 del Catasto Terreni, sedime del bene oggetto di stima, confina a ovest con il mappale 73, a sud con il mappale 114, a est con i mappali 91 e 114 e a nord con la pubblica via.



Vista esterna dalla corte (lato sud).



Vista esterna da Via G. Marconi (lato nord).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di stima è situato nel centro storico della frazione di Pievebelvicino del comune di Torrebelvicino; nelle vicinanze sono presenti alcuni servizi al cittadino, come l'ufficio postale, negozi di generi alimentari, chiesa, scuola, bar, etc. Una maggiore offerta di servizi è disponibile nel centro di Torrebelvicino, distante pochi chilometri.

Nella zona il traffico è locale e la disponibilità di parcheggi è buona.



Ortofoto del contesto cittadino con individuazione dell'immobile in oggetto.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra con cantina interrata,

attualmente in stato di inagibilità.

La costruzione dell'edificio è antecedente il 1967 (cfr. cap. 7.1); la struttura portante è in muratura intonacata sui due lati, i solai costituiti da travi e tavolato in legno, la copertura è a falde anch'essa in legno con tavelle in laterizio ed un manto in coppi. I serramenti sono in legno con vetro singolo e in alcuni casi sono stati sostituiti con serramenti con telaio in alluminio; il sistema di oscuramento è costituito da scuri in legno. E' presente una scala interna in legno di collegamento dei vari livelli ed una rampa di scale esterna, posizionata sul lato sud, che dà accesso al mezzanino situato tra il piano primo ed il secondo.

Internamente il fabbricato sviluppa una superficie calpestabile di circa 320 mq sui piani fuori terra, a cui si aggiungono 14 mq di cantina al piano interrato e 18 mq di terrazza al piano secondo.

Al piano terra si trovano un soggiorno, una cucina, due stanze, un ripostiglio e due bagni; al piano primo si trovano un disimpegno e cinque stanze di cui una ad uso lavanderia; al piano secondo vi sono quattro stanze oltre ad una terrazza e un disimpegno; al piano terzo vi sono cinque stanze, un disimpegno ed un vano wc. Da quest'ultimo piano, mediante una scala in legno è possibile raggiungere il sottotetto. Sul vano scale principale interno invece si affacciano tre vani wc in corrispondenza dei pianerottoli intermedi tra un livello e l'altro (mezzanini).

Gli impianti sono attualmente non utilizzabili in quanto incompleti e in stato di precarietà. L'acqua calda viene prodotta da dei boiler e per il riscaldamento invernale sono presenti due stufe nel soggiorno al piano terra; in entrambi i casi non si è potuto testare la funzionalità di tali apparecchiature.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è scarso. Esternamente vi sono fenomeni di degrado superficiale delle murature, in particolare sul lato ovest dove si segnalano esfoliazioni dell'intonaco e muffe nere diffuse. La copertura si trova in precario stato di manutenzione: a causa dell'infiltrazione di acqua piovana è in corso la disgregazione di alcune tavelle, il degrado delle strutture lignee e l'ammaloramento delle murature. Si segnala inoltre che in una stanza alcune travi risultano parzialmente carbonizzate. I solai in legno e le scale interne allo stato attuale non garantiscono la sicurezza delle persone. Internamente in molte stanze si riscontra muffa alle pareti e disgregamento degli intonaci, con dilavamento per infiltrazioni di acqua piovana, mentre i pavimenti presentano in molti punti rotture. Gli infissi esterni sono in alcuni casi rotti e gli scuri mancanti. L'impianto elettrico è a vista e in molti casi precario.

Pertanto si ritengono necessari interventi di manutenzione urgenti volti alla messa in sicurezza dell'edificio. In allegato Q si riporta un valutazione di massima dei possibili interventi in questo senso e dei relativi costi.

In merito alle condizioni di manutenzione si aggiunge che in data 19/12/2023, a seguito di sopralluogo eseguito da personale tecnico sanitario, è stato emesso dall'ULSS7-Pedemontana documento certificante le condizioni abitative improprie dell'alloggio oggetto di stima, dovute alla presenza continuativa di umidità e muffa all'interno dei locali. Tale certificato è riportato in allegato P.



Soggiorno al piano terra.

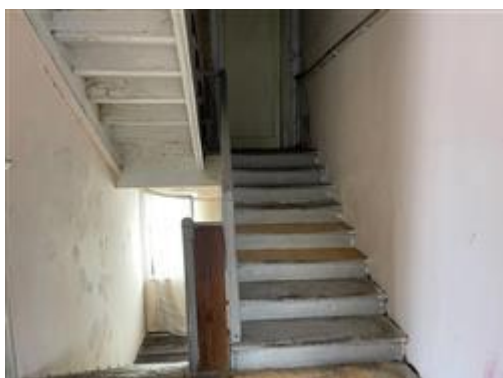


Bagno al piano terra.

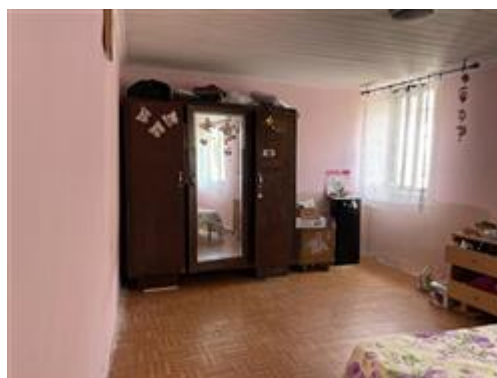
Cucina al piano terra.



Stanza al piano primo usata come lavanderia.



Scale interne.



Stanza al piano secondo.

CLASSE ENERGETICA:



[395,90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 101088/2023 registrata in data 29/09/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P-1 - Superficie interna netta dei vani secondari	14,00	x	50 %	=	7,00
P-1 - Superficie di scale e di muri interni e perimetrali dei vani secondari	12,00	x	50 %	=	6,00
P.T - Superficie interna netta dei vani principali	83,00	x	100 %	=	83,00
P.T - Superfici di scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	50,00	x	100 %	=	50,00

P.1 - Superfici interne nette dei vani principali	89,00	x	100 %	=	89,00
P.1 - Superficie di scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	49,00	x	100 %	=	49,00
P.2 - Superfici interne nette dei vani principali	75,00	x	100 %	=	75,00
P.2 - Superfici di scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	35,00	x	100 %	=	35,00
P.2 - Terrazza	18,00	x	30 %	=	5,40
P.3 - Superfici interne nette dei vani principali	39,00	x	100 %	=	39,00
P.3 - Superfici di scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	25,00	x	100 %	=	25,00
P.3 - Superficie interna netta dei vani secondari	33,00	x	50 %	=	16,50
P.3 - Superficie di muri interni e perimetrali dei vani secondari	10,00	x	50 %	=	5,00
Arrotondamento	0,10	x	100 %	=	0,10
	-0,10	x	0 %	=	0,00
Totale:	532,00				485,00



Schema distributivo dello stato di fatto - piano terra.

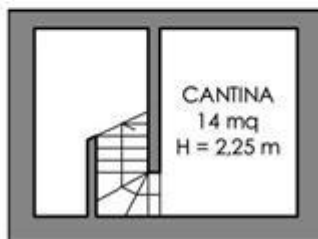


Schema distributivo dello stato di fatto - piano primo.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano secondo.

Schema distributivo dello stato di fatto - piano terzo.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano interrato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/03/2023

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Schio

Descrizione: Appartamento duplex ai piani secondo e terzo con box auto

Indirizzo: VIa Rillaro n. 24

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 375,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 75.000,00 pari a 375,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/02/2023

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Schio

Descrizione: Abitazione su tre piani fuori terra e un piano interrato con deposito e area esterna esclusiva

Indirizzo: Via Giuseppe Verdi n. 9

Superfici principali e secondarie: 151

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 496,69 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 75.000,00 pari a 496,69 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima.

Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare.

Il metodo MCA si articola in 4 fasi, di seguito esposte:

1. Parametrizzazione del segmento di mercato: Tabella dei dati: vengono individuate le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, a partire dai dati riportati nella fonte indicata;
2. Calcolo dei prezzi marginali: si calcola quale è il prezzo per l'incremento unitario di ciascuna caratteristica; i prezzi vengono riassunti in una tabella;
3. Valutazione: si apportano gli aggiustamenti ai prezzi di mercato;
4. Sintesi conclusiva: si espone il valore di mercato determinato e si verifica il margine di incertezza.

Qualora detto margine fosse superiore al valore limite (tolleranza) viene impiegato il Sistema di stima IVS che, attraverso un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare determina i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari qualitative nonché il valore di mercato dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	75.000,00	75.000,00
Consistenza	485,00	200,00	151,00
Data [mesi]	0	9,00	10,00
Prezzo unitario	-	375,00	496,69
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	5,00	4,00	6,00
Stato di manutenzione	1,00	5,00	6,00
Dotazioni esterne	4,00	6,00	7,00
Dotazioni interne	6,00	4,00	5,00
Esposizione e luminosità	6,00	4,00	7,00

Grandezza dell'unità	2,00	5,00	5,00
Vetustà, degrado e carenza requisiti di agibilità	2,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	62,50	62,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	375,00	375,00
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	3 %	2.250,00	2.250,00
Stato di manutenzione	10 %	7.500,00	7.500,00
Dotazioni esterne	3 %	2.250,00	2.250,00
Dotazioni interne	3 %	2.250,00	2.250,00
Esposizione e luminosità	3 %	2.250,00	2.250,00
Grandezza dell'unità	10 %	7.500,00	7.500,00
Vetustà, degrado e carenza requisiti di agibilità	10 %	7.500,00	7.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		75.000,00	75.000,00
Data [mesi]		562,50	625,00
Prezzo unitario		106.875,00	125.250,00
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi		2.250,00	-2.250,00
Stato di manutenzione		-30.000,00	-37.500,00
Dotazioni esterne		-4.500,00	-6.750,00
Dotazioni interne		4.500,00	2.250,00
Esposizione e luminosità		4.500,00	-2.250,00
Grandezza dell'unità		-22.500,00	-22.500,00
Vetustà, degrado e carenza requisiti di agibilità		-30.000,00	-30.000,00
Prezzo corretto		106.687,50	101.875,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **104.281,25**
 Divergenza: 4,51% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 485,00 x 215,01 = **104.279,85**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione oneri di messa in sicurezza	-25.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **79.279,85**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **79.279,85**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo. Poiché il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene.

Si fa presente che allo stato attuale non è possibile prevedere le ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla pandemia ed alla situazione geopolitica internazionale potranno avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia scarsa appetibilità in quanto le sue dimensioni sono considerevoli e lo stato di manutenzione è scarso.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	485,00	0,00	79.279,85	79.279,85
				79.279,85 €	79.279,85 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **72.779,85**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): € **10.916,98**

Riduzione per arrotondamento: € **1.862,87**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **60.000,00**

data 14/12/2023

il tecnico incaricato
ing. j. Martino Viero - minuscolo studio di progettazione