



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

218/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. L. Prendini

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2022

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 19/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 03 e 11): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 03 e 11): appartamento in condominio al piano interrato e primo

Ubicazione (cfr pag. 03 e 11): Montecchio Maggiore – VI - Via Brigata Stella, 7D

Dati Catastali attuali (cfr pag. 03 e 11):

Foglio 7 CF particella 691 sub 39 – C/6, classe 2, consistenza 16 mq; R 56,19 – per la quota di 1/2 in capo a ciascun esecutato;

Foglio 7 CF particella 691 sub 3 – A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 578,43 – per la quota di 1/2 in capo a ciascun esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 3): 115,57

Stato: mediocre

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 18): 89.196,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 16): 2006: 150.000,00; 2017: 110.000,00; 2018: 122.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 17): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 19): 74.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 3): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): proprietari esecutati

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTECCHIO MAGGIORE Via Brigata Stella 7, della superficie commerciale di **115,57** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità e piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1975 ha subito solo piccoli lavori di manutenzione ordinaria è ubicato in zona centrale del Comune di Montecchio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato e Terra, interno 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 691 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA STELLA n. 7D, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 34190 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16961.1/2005 Reparto PI di VICENZA in atti dal 08/11/2005
Coerenze: Stesso mappale sub 38, sub 1 (area di manovra) sub 40, muro perimetrale fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 7 particella 691 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA STELLA n. 7D, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 34190 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16961.1/2005 Reparto PI di VICENZA in atti dal 08/11/2005
Coerenze: Muro perimetrale su tre lati, sub 1 (comune) fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 115,57 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 87.195,99 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | € 74.000,00 |

trova:

Data della valutazione:

16/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile era l'ibero. L'esecutato risultava irreperibile.

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**, stipulata il 07/10/2005 a firma di Di Marco Gianfranco, Notaio ai nn. rep.34191/7635 di repertorio, iscritta il 08/11/2005 a Vicenza ai nn. 6559, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 320.000,00€

Importo capitale: 160.000,00€

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Riferito ai beni e alle quote di proprietà oggetto della presente beni oggetto della presente procedura.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/12/2016 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 141 di Rep. di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 5.591,30€

Importo capitale: 5.065,30€

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1641 Rep. di repertorio, trascritta il 11/05/2022 a Vicenza ai nn. 7590, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Riferito ai beni e alle quote di proprietà oggetto della presente beni oggetto della presente procedura.

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: | € 1.360,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | € 3.154,53 |
| Millesimi condominiali: | 38,74 |
| Ulteriori avvertenze: | |

Il condominio, composto da una palazzina a due scale, è dotato di amministratore per la gestione delle spese comuni. In allegato l'estratto della situazione alla data di stesura della presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ALTRI INTESSTATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

- Eredità *** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{3}{4}$ in forza di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vicenza il 20/09/2002 al n. 40/38, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 08/10/2002 al n. 15297 di formalità

- Eredità *** DATO OSCURATO *** per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno in forza di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vicenza il 24/11/1999 al n. 29/151, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 19/06/2000 al n. 9790 di formalità

- *** DATO OSCURATO *** e Eredità *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita del 19.09.1985, notaio Colasanto, rep. n. 16260, trascritto il 01.10.1985 al n. 12731 di formalità.

Data di acquisto della proprietà in capo all'esecutato: atto di compravendita

Atto in data 07/10/2005 Numero di repertorio 34190/7634, Notaio Gianfranco Di Marco - trascritto a Vicenza il 28/10/2005 nn. 16961 di formalità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **152-79** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio residenziale, presentata il 21/07/1977 con il n. 3602 di Prot. di protocollo, rilasciata il 18/06/1979 con il n. 152/79 di protocollo, agibilità del 28/11/1984 con il n. 152-79, 248-79, 114-84, 289-84 di protocollo.

Rilasciata sui precedenti titoli abilitativi

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 21 marzo 2016 è stato approvato il 1° Piano degli Interventi tematico del Piano di Assetto del Territorio - e successive varianti, l'immobile ricade in zona C - Residenziale di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico la documentazione edilizia reperita non corrisponde esattamente allo stato attuale dell'immobile, riscontrando alcune irregolarità nel confronto con lo stato dei luoghi, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che maggiormente rispecchia lo stato in essere.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'analisi della documentazione reperita si rilevano alcune differenze esterne (disposizione terrazzi).

Eventuali costi di regolarizzazione:

- eventualr pratica edilizia per la sistemazione delle irregolarità (sanzioni escluse) riferita al singolo appartamento : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici legati all'eventuale iter burocratico

Questa situazione è riferita solamente a trattandosi di un condominio va analizzato nella sua globalità



Titolo autorizzativo



Titolo autorizzativo

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2022

Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (Codice 044)

Provincia di VERONA

Foglio 7 Particella 01 Sub. 39

Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (Codice 044)

Provincia di VERONA

Foglio 7 Particella 01 Sub. 39

Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (Codice 044)

Provincia di VERONA

Foglio 7 Particella 01 Sub. 39

Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (Codice 044)

Provincia di VERONA

Foglio 7 Particella 01 Sub. 39

Visura Catastale

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2022

Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (Codice 044)

Provincia di VERONA

Foglio 7 Particella 01 Sub. 39

Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (Codice 044)

Provincia di VERONA

Foglio 7 Particella 01 Sub. 39

Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (Codice 044)

Provincia di VERONA

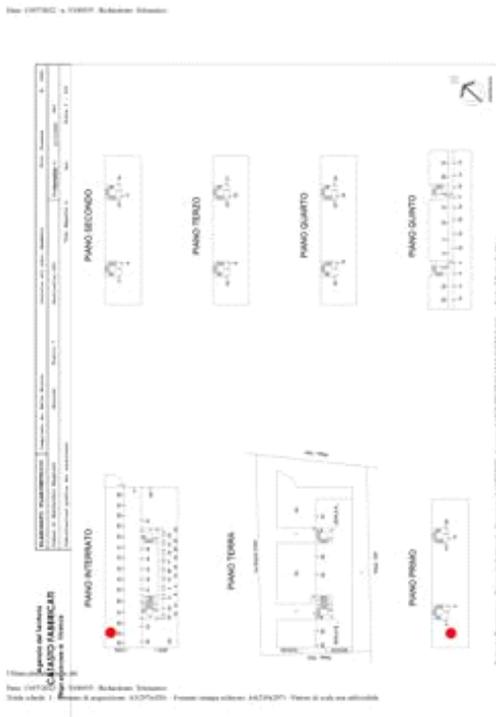
Foglio 7 Particella 01 Sub. 39

Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (Codice 044)

Provincia di VERONA

Foglio 7 Particella 01 Sub. 39

Visura Catastale



elaborato planimetrico



Planimetria Catastale

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECCHIO MAGGIORE Via Brigata Stella 7, della superficie commerciale di **115,57** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità e piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1975 ha subito solo piccoli lavori di manutenzione ordinaria è ubicato in zona centrale del Comune di Montecchio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato e Terra, interno 1, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 691 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA STELLA n. 7D, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 34190 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16961.1/2005 Reparto PI di VICENZA in atti dal 08/11/2005
Coerenze: Stesso mappale sub 38, sub 1 (area di manovra) sub 40, muro perimetrale fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 7 particella 691 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: VIA BRIGATA STELLA n. 7D, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 34190 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16961.1/2005 Reparto PI di VICENZA in atti dal 08/11/2005
Coerenze: Muro perimetrale su tre lati, sub 1 (comune) fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa sei piani, cinque piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

*Foto aerea della zona**sovrapposizione mappa catastale**Estratto strumento urbanistico*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 691 sub 3 - 39

L'edificio pluripiano è composto da appartamenti e negozi, oltre ad aree al piano terra pedonali e destinate a posto auto. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale locali tecnici, aree di manovra e rampe al piano interrato oltre alla corte condominiale. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 3 e 39, è composto da un ingresso/soggiorno, cucina, tre camere da letto e due bagni; al piano interrato inoltre un garage ed una cantina (sub 39) al quale si accede direttamente dall'esterno e dal vano scale comune. L'immobile è dotato di ascensore.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato tutti i pavimenti sono in piastrelle, il corridoio, le scale comuni in marmo, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla

normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di tapparelle oscuranti in PVC.

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione con particolare riguardo agli impianti, **è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma degli impianti e ristrutturazione/sistemazione interna.**

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento al vano scale.



Soggiorno/Ingresso



Cucina



Camera



Camera



area manovra Garage

Garage

CLASSE ENERGETICA:

[226,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 117510/2022 registrata in data 12/12/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartamento al primo piano | 99,00 | x | 100 % | = | 99,00 |
| Terrazzo | 18,40 | x | 33 % | = | 6,07 |
| Cantina | 5,00 | x | 50 % | = | 2,50 |
| Garage | 16,00 | x | 50 % | = | 8,00 |
| Totale: | 138,40 | | | | 115,57 |



Stato dei luoghi



Analisi Aste

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 04/09/2006
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Brigata Arguina
Superfici principali e secondarie: 113
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.327,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/05/2017
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Piazza Carli
Superfici principali e secondarie: 127
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 866,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 23/01/2018
Fonte di informazione: atto notarile
Descrizione: appartamento e pertinenze
Indirizzo: Oiazza Carli
Superfici principali e secondarie: 127
Superfici accessorie:
Prezzo: 122.000,00 pari a 960,63 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto

giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 420,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 790,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 4 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

Nello specifico però si precisa che l'appartamento in oggetto presenta caratteristiche sicuramente al di sotto della media tali da giustificare un giudizio di stima minore rispetto quanto analizzato dalle vendite in asta che considerano la media su tutto il territorio comunale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **89.195,99**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.195,99**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.195,99**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Montecchio Maggiore, agenzie: di Montecchio Maggiore e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

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 | 115,57 | 0,00 | 89.195,99 | 89.195,99 |
| | | | | 89.195,99 € | 89.195,99 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.195,99**

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): **€ 13.079,40**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 116,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 74.000,00**

data 16/12/2022

il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia

ARCHITETTO
Sezione A/a
ANDREA
BASSO
n° 1143