

---

# TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

---

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **442/2020**

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Luca Prendini**  
Custode Giudiziario **IVG VICENZA**

## **ELABORATO PERITALE -INTEGRAZIONE - LOTTO 001**



**Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo**  
*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619*  
*Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 716*  
*C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247*

*con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040 Torri di Quartesolo*  
*telefono: +39 0444 583245*  
*email ordinaria: [info@studiogavazzo.it](mailto:info@studiogavazzo.it)*  
*email certificata: [giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it)*



---

SOMMARIO INDICE

<b>QUESITO</b> .....	5
<b>1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	8
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</b> .....	9
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	17
<b>4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	17
<b>5. CLASSE EBERGETICA</b> .....	18
<b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	19
<b>8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA</b> .....	20
<b>8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA</b> .....	20
<b>8.2. TITOLI ABILITATIVI</b> .....	21
<b>9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....	22
<b>10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	24
<b>11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ</b> .....	27
<b>11.1. Giudizio di comoda divisibilità:</b> .....	27
<b>11.2. Giudizio di vendibilità:</b> .....	28
<b>11.3. Fonti di informazione:</b> .....	28
<b>11.4. Stato di manutenzione e conservazione:</b> .....	28
<b>12. CONCLUSIONI VALUTATIVE</b> .....	28



## SCHEMA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 442/2020	Lotto 1 di 3
<i>diritto</i>	<i>pag 7</i>	<b>piena proprietà in quota</b> <span style="float: right;"><b>1/1</b></span>
<i>bene</i>	<i>pag 8</i>	<b>abitazione</b>
<i>ubicazione</i>	<i>pag 8</i>	<b>Tezze Sul Brenta via Brega 87</b>
<i>stato</i>	<i>pag .9</i>	<b>Sufficiente</b>
<i>lotti</i>	<i>pag 6</i>	<b>Lotto 1 di 3</b>
<i>dati catastali</i>	<i>pag 7</i>	<b>Catasto Fabbricati, Comune di Tezze Sul Brenta , Foglio 7 particelle: 706 sub 6 , Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza vani 4 , Superficie catastale totale mq. 83 , totale escluse aree scoperte mq. 73 Rendita € 289.22, Via Brega 87 , Piano T</b>
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>		<b>nessuna</b>
<i>irregolarità/abusi</i>	<i>pag /21</i>	<b>si</b> <span style="margin-left: 50px;"><b>SANABILI e REGOLARIZZABILI</b></span> <span style="float: right;"><b>€ 1.500</b></span>
<i>valore di stima</i>	<i>pag 28</i>	<b>60.000,00 (valore base asta)</b>
<i>vendibilità</i>	<i>pag 28</i>	<b>Scarsa</b>
<i>motivo</i>	<i>pag 28</i>	<b>posizione, localizzazione e stato di manutenzione</b>
<i>occupazione</i>	<i>pag 18</i>	<b>Occupato</b>
<i>titolo di occupazione</i>	<i>pag 18</i>	<b>Affittuario</b>
<i>oneri</i>	<i>pag</i>	<b>medie annue scadute</b>



---

varie	pag		
APE	pag18	si	classe G



---

## QUESITO

*"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti."*

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 09/03/2021 dal G.E. Dott. Luca Prendini di procedere alla stima dell'immobile sito in Tezze Sul Brenta località Belvedere, Via Brega 87

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 13/05/2021 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;



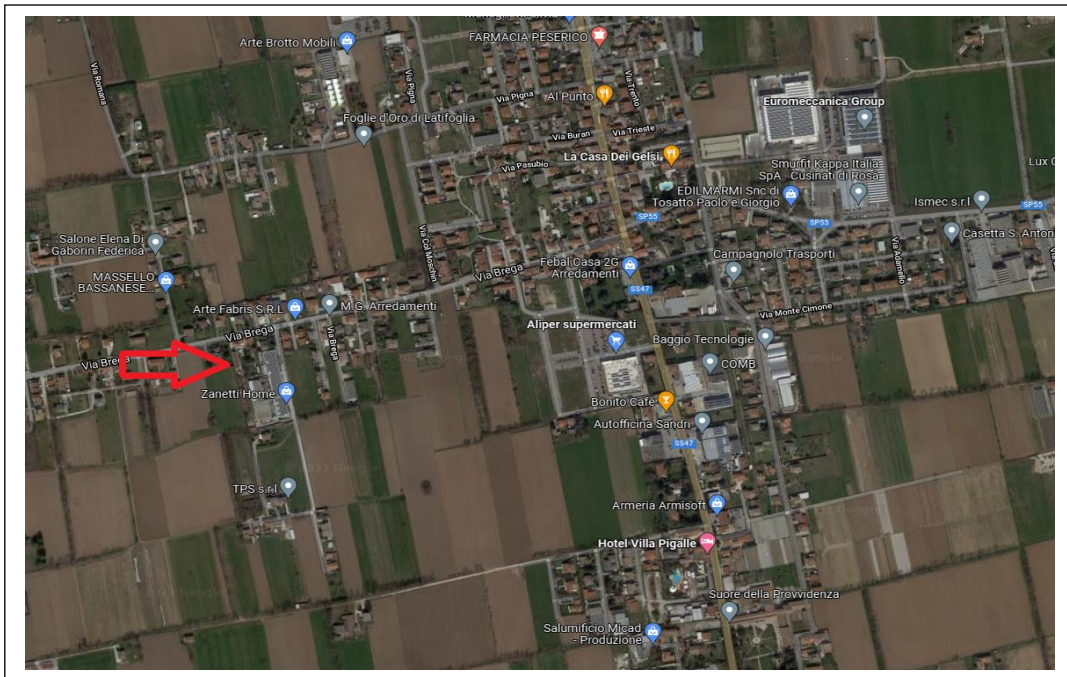
- 
- in data 31/03/2021 ha ricevuto, a mezzo mail, dal Comune di Tezze Sul Brenta copia dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:



**Localizzazione del bene:**

Comune di Tezze Sul Brenta località Belvedere, via Brega n. 87



**ORTOFOTO GENERALE**



**ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA**



**BENI in Tezze Sul Brenta località Belvedere via Brega, 87**  
**Lotto 001**

**1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Intestazione catastale:**

**proprietà per 1000/1000**

**Catasto Fabbricati, Comune di Tezze Sul Brenta , Foglio 7 particelle:**

**706 sub 6** , Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza vani 4 , Superficie catastale totale mq. 83 , totale escluse aree scoperte mq. 73 Rendita € 289.22, Via Brega 87 , Piano T

**Confini**, ruotando in senso NESO, rispetto all'elaborato planimetrico : altra unità mapp. 706 sub 7-b.c.n.c. sub 1 su tre lati l'appartamento confina a sud con il sub. 8 e sub 1 ;

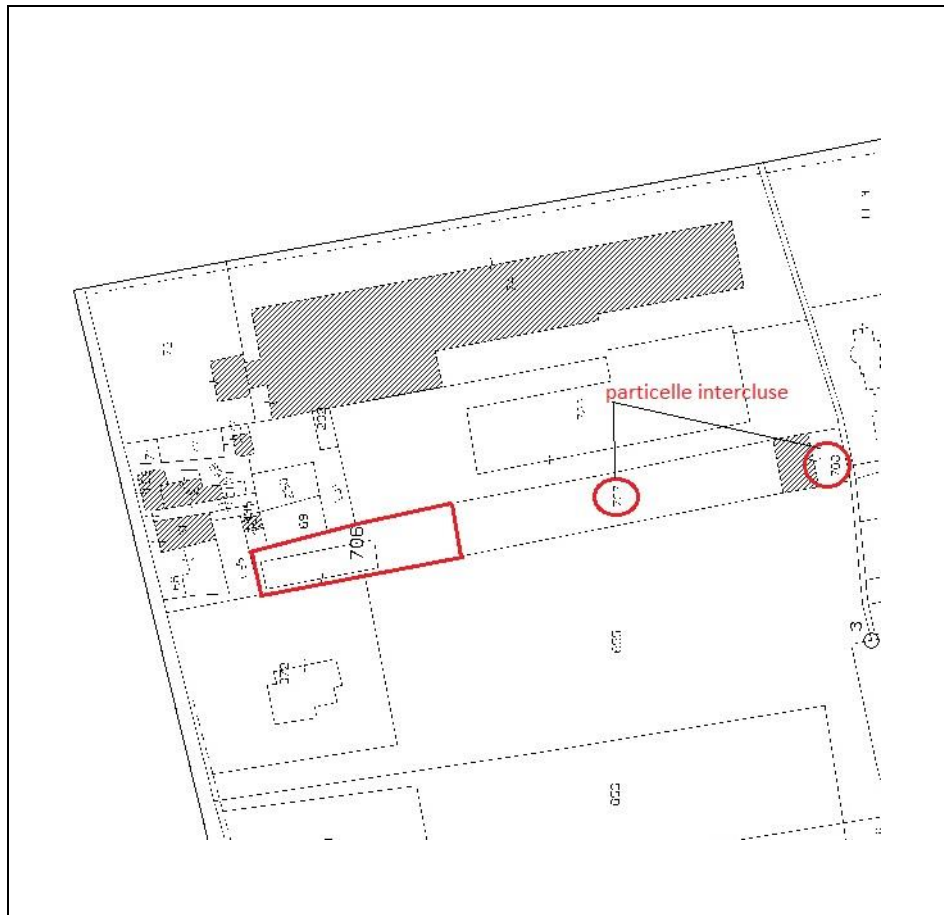
**N.B.**

1. Con atto di acquisto in data 25/09/1987 n. 47967 rep. Notaio Lafasciano trascritto in data 13/10/1987 ai n. 5798/4466 l'esecutata, ha acquistato le particelle 116 e 67 di complessive aree 21.44 , con tipo mappale del 30/11/1995 in atti dal 30/11/1995 ( n. 4888.1/1995) la particella 67 è stata soppressa generando le particelle 707 e 708 e 706 del catasto fabbricati . **Di fatto le particelle 707 e 708 hanno accesso dal mappale 706 (pignorato) e, allo stato costituiscono fondi interclusi**
2. Il portico, indicato nelle planimetrie catastali di proprietà , **è di fatto gravato da passaggio a favore del sub 7 ( LOTTO 2) e sub 8 ( LOTTO 3) per l'accesso alla scala che conduce al piano interrato e al piano primo.**
3. **L'intero fabbricato ha accesso dalla pubblica via attraverso la particella 135 e nell'atto di acquisto non si fa riferimento a nessuna servitù di passaggio pertanto i lotti pignorati , tutti rientranti nel map. 706, costituiscono , allo stato, dei fondi interclusi**





**ESTRATTO**



**DI MAPPA**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

### *Descrizione del contesto:*

Trattasi di appartamento al piano terra facente parte di un fabbricato residenziale ubicato in zona periferica del Comune di Tezze Sul Brenta e precisamente in località Belvedere in via Brega 87

### **A.** *Descrizione sommaria dell'immobile:*

Trattasi di appartamento al piano terra composto da soggiorno-cottura, due camere, bagno e corridoio, oltre al portico esterno.

L'appartamento misura una superficie lorda complessiva di circa mq. 71.00 oltre a circa mq. 45.00 di portico.



---

**N.B. Il portico, indicato nelle planimetrie catastali di proprietà è di fatto gravato da passaggio a favore del sub. 7 e 8 per l'accesso alla scala che conduce al piano interrato e al piano primo**

*descrizione particolareggiata immobile:*

Le finiture sono costituite da: pavimentazione in cotto, murature e soffitti intonacati a civile con sovrastante coloritura del tipo tradizionale, infissi esterni in legno e vetro-camera protetti esternamente da scuri in legno alla vicentina, porte interne in legno tamburato.

Impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia a gas e radiatori in metallo verniciato, impianto elettrico sottotraccia con frutti e placche in plastica.

Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica e dotato dei sanitari d'uso

Si evidenzia la formazione di muffe in corrispondenza di alcune parti del soffitto e delle pareti

Il portico esterno è pavimentato in porfido. Lo scoperto è mantenuto a corte ed inghiaiato. Esternamente sono evidenti sfogliamenti della coloritura

## **STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:**

Sufficiente

## **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE**

*Strutture verticali:* materiale: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente in laterizio e strutture in ca  
condizioni: normali

*Solai:* tipologia: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente con struttura in latero-cemento

### **COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: per lo più legno tamburato laccato  
condizioni: normali



---

*Infissi esterni:* tipologia: per lo più anta doppia, materiale: legno con vetro-camera ,  
protezione: scuri in legno  
condizioni: scadenti

---

*Pavim. Interna:* materiale: cotto

---

#### **IMPIANTI:**

*Antenna* tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegare alla richiesta di agibilità

*Gas:* tipologia: presumibilmente con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, condizioni: non verificabili, conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegare alla richiesta di agibilità

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non determinabili, conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegare alla richiesta di agibilità

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: non determinabili conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegare alla richiesta di agibilità

*Termico:* tipologia: autonomo , alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, diffusori: radiatori in metallo conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegare alla richiesta di agibilità

---



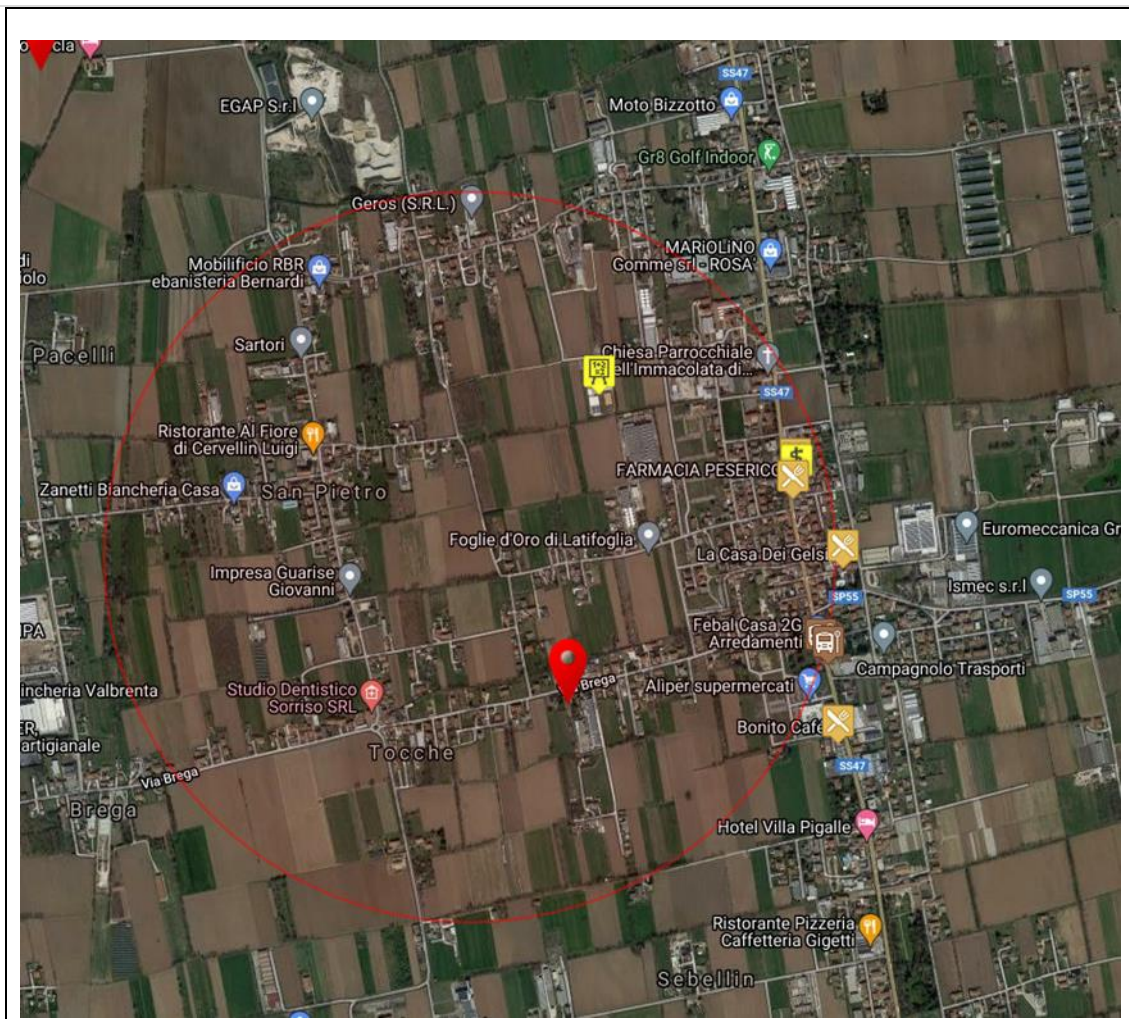
## IL SITO

**Caratteristiche zona:** centrale residenziale artigianale

**Servizi della zona:** è provvista di servizi

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali e artigianali

**Collegamenti pubblici (km):** 1000 ml



**ORTOFOTO CON PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI 1000 ML**



**Ricerca punti di interesse (POI)** ?

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio **Overpass API** basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza **Open Data Commons Open Database License (ODbL)** dalla **OpenStreetMap Foundation (OSMF)**.

Scuole  
 Banche  
 Svago e cultura  
 Trasporti

Luoghi di ristoro  
 Salute  
 Centri commerciali  
 All'aperto

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	4
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	2

### LEGENDA PUNTI DI INTERESSE



Data: 15/03/2021 - n. T324502 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza</b>	
Compilato da: Lago Raffaele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Padova N. 3677		Protocollo n. VI0225517 del 25/10/2005	
Comune di Tezze Sul Brenta		Tipo Mappale n. del	
Sezione:	Foglio: 7 Particella: 706	del	
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
<p>mepp. 125</p> <p>mepp. 06</p> <p>mepp. 17</p> <p>mepp. 707</p> <p>PIANO INTERRATO</p> <p>PIANO TERRA</p> <p>PIANO SECONDO</p> <p>PIANO PRIMO</p> <p>NORD</p>			

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2021 - Comune di TEEZZE SUL BRENTA (L156) - < Foglio: 7 - Particella: 706 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti  
Data: 15/03/2021 - n. T324502 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

### ELABORATO PLANIMETRICO

Firmato Da: GAVAZZO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 413f4e75002976fc22a50b6f0a847cc



Data: 15/03/2021 - n. T368146 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza</b>	Dichiarazione protocollo n. VI0225517 del 25/10/2005	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Tezze Sul Brenta	
	Via Brega	div. 87
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Lago Raffaele
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 7	Prov. Padova
	Particella: 706	N. 3677
	Subalterno: 6	

Scheda n. 1      Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
h 250

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/03/2021 - Comune di TEZZE SUL BRENTA (L156) - Foglio: 7 - Particella: 706 - Subalterno: 6 >  
VIA BREGA n. 87 piano: T;

Ultima planimetria in atti  
Data: 15/03/2021 - n. T368146 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 706 SUB 6



---

## CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
abitazione	sup. reale lorda	71	1,00	71.00
Portico	sup. reale lorda	45	0,50	22.5
	<b>sup. reale lorda</b>	<b>116.00</b>		<b>93.50</b>

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure, sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.





---

### 3. STATO DI POSSESSO

**Occupato.** Alla data del sopralluogo 13/05/2021 l'immobile era occupato dal Sig.

in forza di contratto di locazione ad uso abitativo 4+4 stipulato in data 01/04/2016 con scadenza 31/03/2020 contratto oggetto di proroga fino al 31/03/2024 registrato all'Ufficio Territoriale di Bassano Del Grappa il 26/04/2016 al n. 2260 -serie 3T e codice identificativo T5G16T002260000QH, con scadenza in data 31/07/2020 con un canone annuo di € 4.200,00

**SI PRECISA CHE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE È STATO STIPULATO IN DATA ANTECEDENTE LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

**SI PRECISA INOLTRE CHE L'IMPORTO DEL CANONE RISULTA CONGRUO SEPPURE AL MINIMO DEI VALORI MEDI DI LOCAZIONE IN ZONA**

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

Spese condominiali annuali medie:	<b>€ 0.00</b>
-----------------------------------	---------------

---

Spese condominiali straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>Nessuna</b>
--	----------------

---

Spese condominiali scadute negli ultimi due anni:	<b>Nessuna</b>
---	----------------

---



---

## 5. CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe **G** con un consumo complessivo stimato di 161.20 **kwh/mq anno**.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 6.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- 6.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- 6.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- 6.1.4. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

### 6.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 6.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore

, atto a firma di notaio SANDRO  
GRISPIGNI MANETTI in data 01/12/2006 ai nn. Rep. 19460/5669 iscritto a Bassano Del  
Grappa in data 18/12/2006 ai nn. 15571/3655 importo ipoteca: 1.350.000,00 €  
importo capitale: 900.000,00 € beni colpiti Catasto Fabbricati, Comune di Tezze Sul  
Brenta particelle **706 sub 6**, 706 sub 7 e 706 sub. 8 **oltre ad altri**

#### 6.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore

a firma di  
TRIBUNALE DI VICENZA in data 04/11/2020 ai nn. 4195 trascritto a Bassano del Grappa  
in data 01/12/2020 ai nn. 10258/7172

#### 6.2.3. *Altre trascrizioni: **Nessuno***

#### 6.2.4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuno***

***Aggiornamento ispezione ipotecarie 16/12/2021***



---

## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

**Per la quota di 1/1**

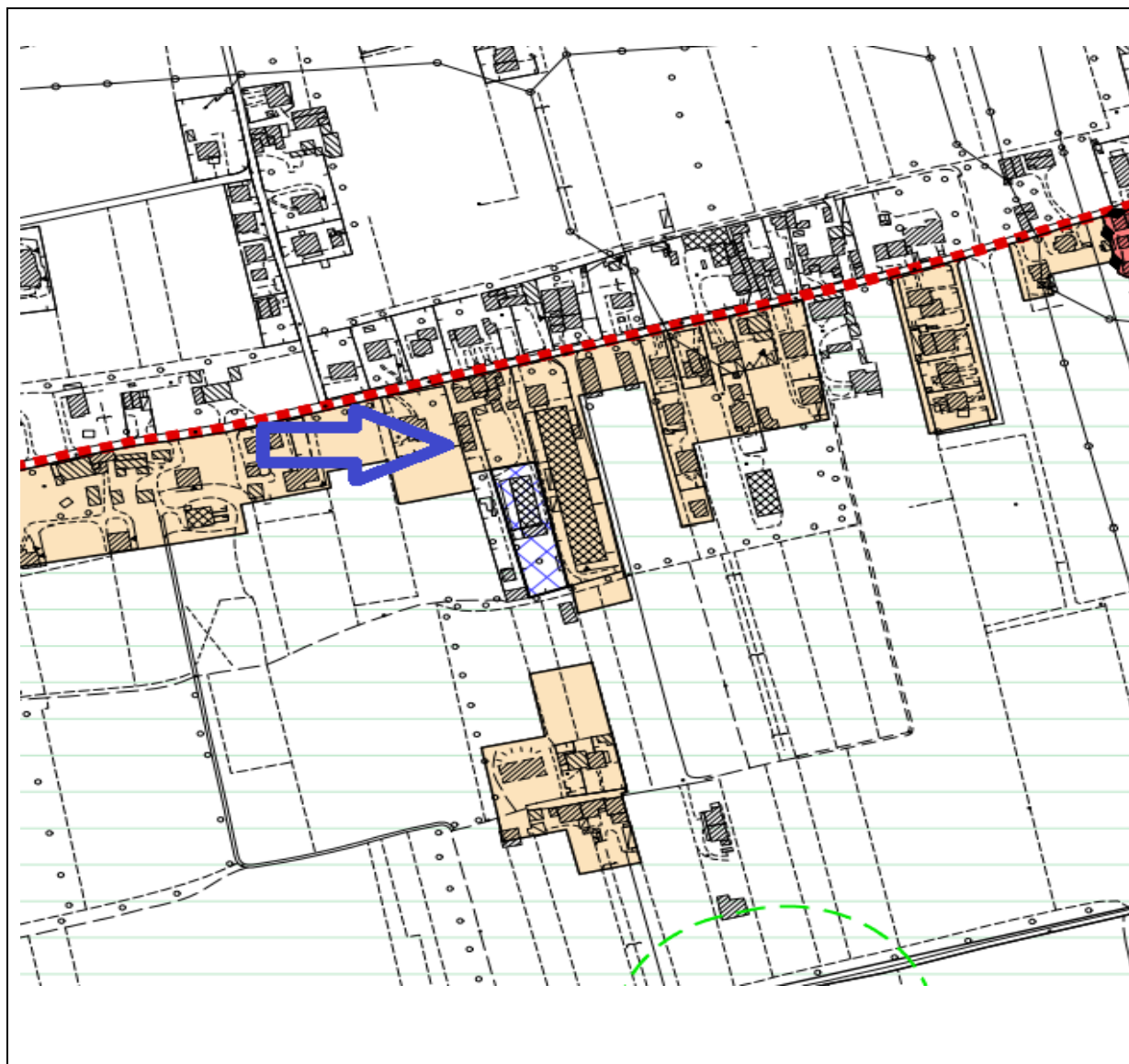
in forza di atto di vendita 25/09/1987 n. 47967 rep. Notaio  
Lafasciano trascritto in data 13/10/1987 ai n. 5798/4466 da potere

### **7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**



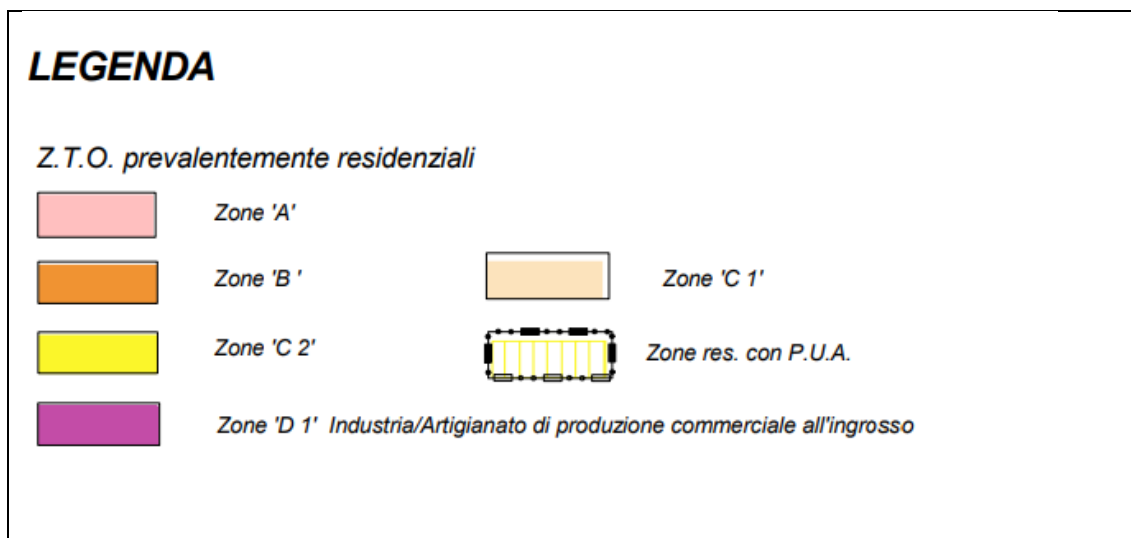
## 8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

### 8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO P.I. VIGENTE Z.T.O. B1





**LEGENDA P.I.**

## 8.2. TITOLI ABILITATIVI

1. **Concessione edilizia n. 5683 prot. 418 del 31/03/1988** per la ristrutturazione di un fabbricato
2. **Concessione edilizia n. 5683/A prot. 4657 del 25/06/1988** variante
3. **Concessione edilizia n. 5683/B prot. 7982 del 02/12/1989** variante
4. Autorizzazione edilizia n. 653 prot. 5178 del 12/11/1988 progetto recinzione
5. **Concessione edilizia in sanatoria n. 38 prot. 2038/95 del 17/04/1996** modifiche di prospetto ed interne
6. **Permesso di Costruire in sanatoria n. 51/2004 prot. 19986/2004 del 29/08/2008**
7. **Permesso di Agibilità urbanistica in sanatoria n. 51/04 (condono) prot. 2734 del 14.04.1999**



---

## 9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto autorizzato e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità:

1. leggere modifiche interne consistenti nel diverso posizionamento dei muri il quale risulta per lo più rientrante nelle tolleranze di legge e modifiche nel posizionamento e dimensionamento dei fori

### GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Le difformità di cui ai punti 1 possono essere regolarizzate mediante la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria art. 37 DPR 380 o CILA

Indicazione delle spese tecniche ecc. per la regolarizzazione: quantificabili in circa € 1.500,00.

Si precisa che quanto sopra non costituisce attestazione di conformità, ma bensì indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato. In particolare si fa presente che eventuali difformità relative alla posizione del fabbricato rispetto ai confini di proprietà, alle distanze dai fabbricati, nonché dei confini materializzati sul posto non sono state oggetto di verifica in quanto l'incarico non comprende la verifica dei confini e pertanto i confini materializzati sul posto potrebbero non essere esatti o comunque corrispondenti ai confini di proprietà.

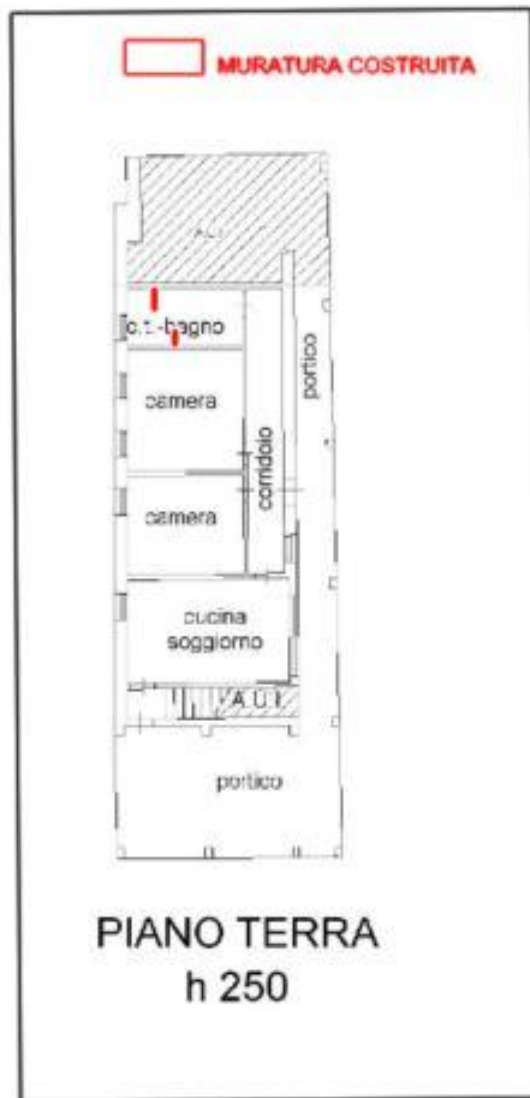
La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Isola Vicentina verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta quantificazione degli oneri.

Pertanto quanto sopra indicato deve ritenersi, quale mera indicazione.

### 9.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato non si rilevano sostanziali difformità.





**SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCOstrate**



## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1. METODO DI VALUTAZIONE:

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione di immobili comparabili 3 unità immobiliari a destinazione residenziale localizzate a Isola Vicentina. (VI).

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 135.000,00	€ 130.000,00	€ 125.500,00	€ -
Data (mesi)	11/12/2020	08/06/2020	19/05/2021	15/12/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	182	244	125	71
Balconi (m <sup>2</sup> )	7	0	6,5	0
Cantina (m <sup>2</sup> )	45	37	29	0
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
Portici, logge e terrazze coperte	6,5	0	0	45
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	120	81	0	0
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc. ) direttamente collegati	60	0	0	0
Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0	39	35	0
Posto auto scopero	0	0	0	0
Bagni	2	2	1	1
Stato di manutenzione	1	1	3	2
<b>CONDOMINIO</b>				
<b>Affaccio (n)</b>				
sup. commerciale	268,86	298,86	162,65	93,50





<b>ANALISI PREZZI MARGINALI</b>			
Prezzo data A	€ 112,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 108,33	euro/mese	
Prezzo data C	€ 104,58	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 502,12	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 434,99	euro/m <sup>2</sup>	€ 434,99
Prezzo sup. princ. C	€ 771,62	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo balconi	€ 143,55	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine	€ 217,49	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo sottotetto	€ 287,09	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori, rip./lav.	€ 217,49	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo locali access. interrati e soffitte( lav. taverne ecc) direttamenete collegate	€ 287,09	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo portici, logge, terrazze coperte	€ 217,49	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terreno esclusivo -A-	€ 69,60		
Prezzo terreno esclusivo -B-	€ 43,50	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terreno esclusivo -C-	€ 21,75		
Prezzo terreno esclusivo -D-	€ 8,70		
Prezzo autorimessa	€ 260,99	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo giardino uso com.	€ 43,50	euro/m <sup>2</sup>	
Posto auto scoperto	€ 5.000		
Bagno	€ 15.000,00		



## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 135.000,00		€ 130.000,00		€ 125.500,00	-
Data (mesi) DAT	12	€ 1.383,75	19	€ 2.004,17	7	€ 732,08	15/12/2021
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SUP	182	-€ 48.283,48	244	-€ 75.252,63	125	-€ 23.489,26	71
Balconi (m <sup>2</sup> ) BAL	7	-€ 1.004,82	0	€ 0,00	6,5	-€ 933,05	0
Cantina (m <sup>2</sup> )	45	-€ 9.787,19	37	-€ 8.047,25	29	-€ 6.307,30	0
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> ) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m <sup>2</sup> ) RIP/LAV non direttamente collegati	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Locali accessori interrati e soffitte ( lav. taverne ecc.) direttamente collegate	60	-€ 17.225,46	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Portici, logge e terrazze coperte	6,5	-€ 1.413,71	0	€ 9.787,19	0	€ 9.787,19	45
Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -A-	120	-€ 8.351,74	81	-€ 5.637,42	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -B-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> ) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT	0	€ 0,00	39	-€ 10.178,68	35	-€ 9.134,71	0
Posto auto scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	-1	-€ 15.000,00	-1	-€ 15.000,00	0	€ 0,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	1	€ 38.984,70	1	€ 43.334,70	-1	-€ 23.583,53	2
CONDOMINIO	0		0		0		
Affaccio (n)	0		0		0		0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 74.302,06		€ 71.010,08		€ 72.571,43	
		VALORE MEDIO		€ 72.627,86		4,6%	DIVERGENZA

Valore che si arrotonda per difetto pari ad **€ 72.500,00 (settantaduemilacinquecento /00 euro)** da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale  $V_{um} = 775.40mq$ .

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.



---

## 10.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

---

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili e non anche se non riportare nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 10.875,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Spese condominiali arretrate	€ 0
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

## 10.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

---

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 61.625,00
--	-------------

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente:	€ 60.125,00
---	-------------

<b>10.4. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO</b>	<b>€ 60.000,00</b>
---	--------------------

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

### 11.1. Giudizio di comoda divisibilità:

Vista la superficie e lo schema distributivo il sottoscritto ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.



---

### 11.2. Giudizio di vendibilità:

Considerata la posizione, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la localizzazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una scarsa vendibilità

### 11.3. Fonti di informazione:

Catasto di Tezze Sul Brenta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano Del Grappa, ufficio tecnico del Comune Tezze Sul Brenta, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

### 11.4. Stato di manutenzione e conservazione:

Normale

## 12. CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a **60.000,00 €**

(sessantamila/00 euro)

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

Con osservanza,

**l'esperto stimatore**  
**arch. Giuseppe Gavazzo**

*Allegati:*

*Documentazione fotografica*

*Documentazione catastale*

*Documenti di proprietà*

*Ispezioni e certificati*

*Titoli e concessioni*

*A.P.E.*

*Comparabili*

*Contratto di locazione*

*Schemi planimetrici stato attuale e comparato*

*Comunicazione alle parti*

