



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

GIUDICE:

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 4 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

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

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

tecnico incaricato: arch. Andrea Basso



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 4

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 4

Diritto pignorato (cfr pag. 52 e 59): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 52 e 59): Cantina/Deposito

Ubicazione (cfr pag. 52 e 59): Nove – VI – Piazza della Ceramica

Dati Catastali attuali (cfr pag. 52 e 59):

Foglio 1 CF particella 1481 sub 35 – C/2, classe 2, consistenza 5 mq; R 8,78 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 52): 6,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 54):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 64): 5.000,00€-

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 63): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 65): 4.250,00 €

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. 52): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 52): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a NOVE Piazza della ceramica, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '2000 è ubicato in zona centrale del Comune di Nove lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Bassano del Grappa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1481 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 8,78 Euro, indirizzo catastale: Via Molini Snc, piano: Interrato, intestato a derivante da COSTITUZIONE del 15/09/2005 Pratica n. VI0192348 in atti dal 15/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4104.1/2005)
Coerenze: sub 44, 36, 34, 33
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 quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.250,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

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 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di
derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di

derivante da CONCESSIONE

A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di

derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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**

Ulteriori avvertenze:

Non è stato possibile reperire elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere). L'immobile oggetto della presente è di modesta entità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOVE Fg.1 part.1481/35-1536 ex terreno Fg.1 part.1456 (gia' part.78)

Alla società gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 28/10/2002 Numero di repertorio 16312 Notaio GRISPIGNI MANETTI SANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 13/11/2002 nn 11262/7975 da potere di

A l'immobile era pervenuto per atto di divisione del 19/09/1966 notaio Rinaldi di Marostica trascritto il 21/10/1966 nn 3527/2998 da potere di ai. quali era pervenuto per atto di compravendita del 12/11/1963 notaio Mario Mauro di Bassano del Grappa trascritto il 1.6/11/1963 nn 4259/3802 da potere di

N.B. SI SEGNALANO:

-**COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 28/10/2002** Numero di repertorio 16312 Notaio GRISPIGNI MANETTI SANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 13/11/2002 nn 11263/7976 a favore di

Per il diritto di SERVITU' DI FOGNATURA a carico di

-**COSTITUZIONE DI VINCOLO del 15/11/2012** Numero di repertorio 202372/70661 Notaio FIETTA Giuseppe Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 05/12/2012 n 9710/7453 a favore di COMUNE DI NOVE Sede NOVE (VI)

nel quadro d si precisa: LA SOCIETA' DICHIARA DI COSTITUIRE, COME COSTITUISCE, IN ADEMPIMENTO GLI OBBLIGHI ASSUNTI CON LA CONVENZIONE IN DATA 7 AGOSTO 2002 N. 16.202 DI REP. NOTAIO GRISPIGNI MANETTI DR. SANDRO DI BASSANO DEL GRAPPA E SUCCESSIVA A MODIFICA IN DATA 6 OTTOBRE 2006 N. 171.504 DI MIO REP. SUDETTE, VINCOLO DI DESTINAZIONE A PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO SUL M.N.: 1536 AREA URBANA DI MQ. 359 (TRECENTOCINQUANTANOVE), DEL MECCANOGRAFICO FOGLIO 1 (UNO) DEL COMUNE DI NOVE.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione integrale è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 53 e successive varianti, intestata a per lavori di Costruzione edificio, rilasciata il 15/07/2003 con il n. 53 di protocollo, agibilità del 20/04/2006 con il n. 5620 Prot. e 4204/06 Rep. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C1/C - Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed



indici: art. 38-39 Nta

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.

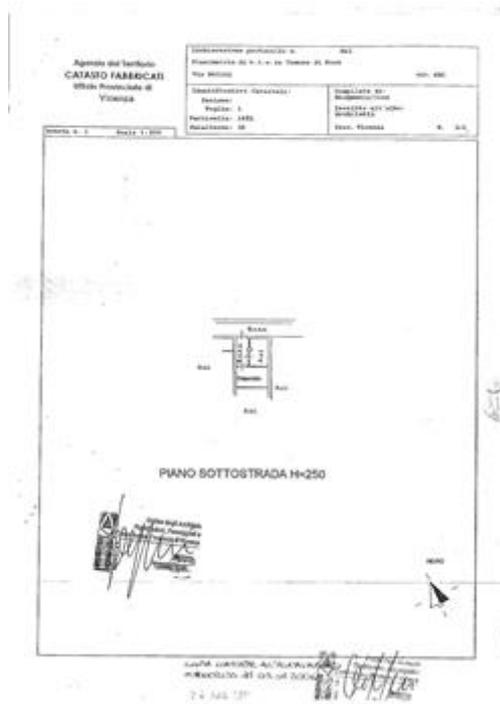
Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

La presente documentazione è stata fornita dall'esecutato e pertanto non è stato possibile verificarne la conformità





Agibilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

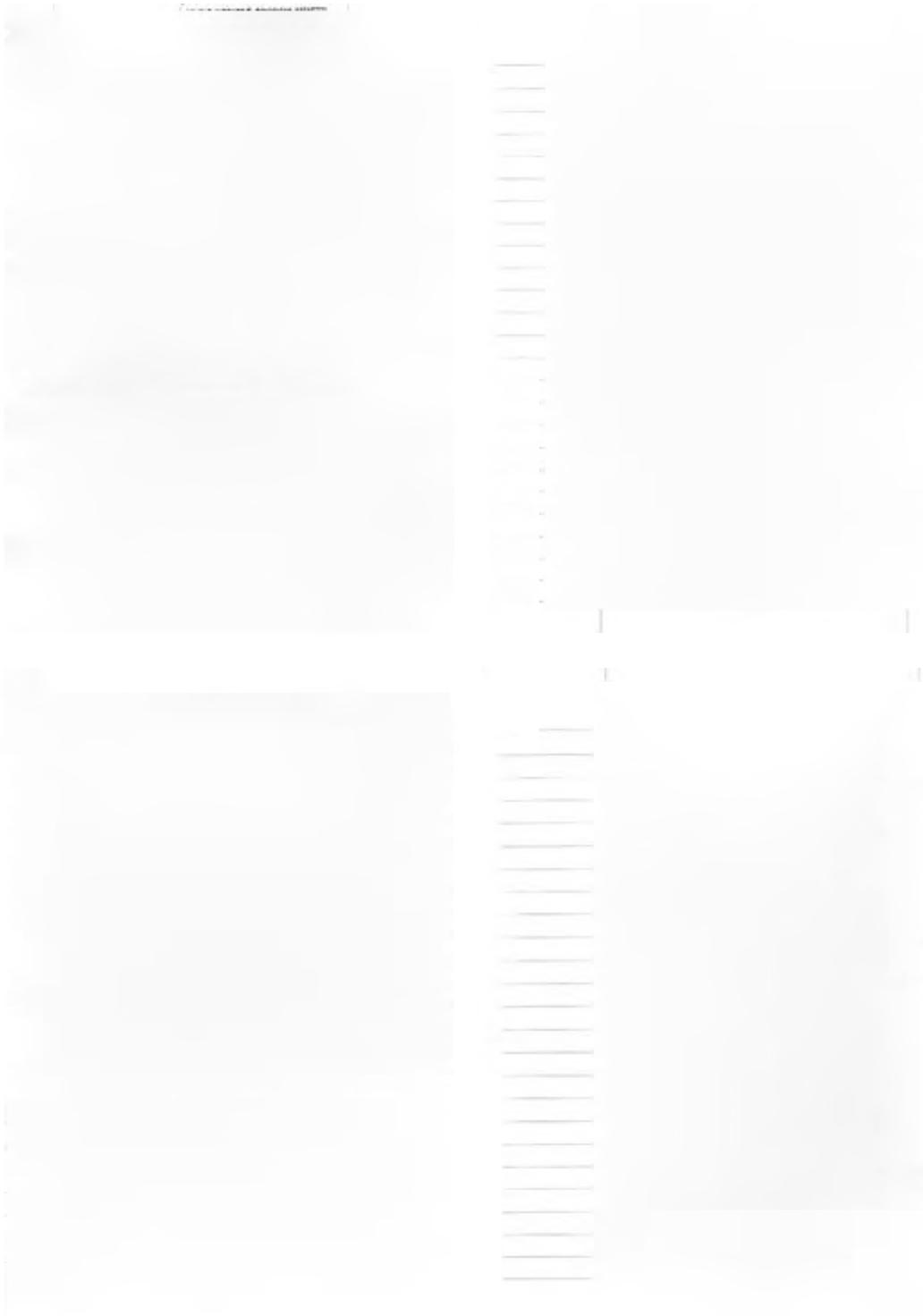




8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



CRITICITÀ: NESSUNA



BENI IN NOVE PIAZZA DELLA CERAMICA

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a NOVE Piazza della ceramica, della superficie commerciale di **6,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '2000 è ubicato in zona centrale del Comune di Nove lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Bassano del Grappa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1481 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 5 mq, rendita 8,78 Euro, indirizzo catastale: Via Molini Snc, piano: Interrato, intestato a erivante da COSTITUZIONE del 15/09/2005 Pratica n. VI0192348 in atti dal 15/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4104.1/2005)
Coerenze: sub 44, 36, 34, 33
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 quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2005.





Foto esterna da Piazza della Ceramica



Foto esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea



Sovrapposizione planimetria catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 1481 sub 35

CANTINA

Si tratta di una cantina al piano interrato del complesso edilizio (Blocco A) edificato nei primi anni 2000 a Nove in Piazza della ceramica. (vedi planimetrie allegate).



L'immobile identificato al sub 35, è composto da un unico vano con finiture tipo civile, pavimento in blocchetti di cls pareti in blocco di cemento non intonacati, porta in metallo e impianto elettrico a vista. E' raggiungibile attraverso i percorsi comuni (corridoi, scale ecc) del condominio.

L'immobile è dotato di solo impianto elettrico del quale non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico non è presente e per la tipologia e destinazione d'uso dell'unità edilizia/catastale non è necessario procedere con la formulazione dell'APE

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio e blocchi in cls, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. o

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne 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.

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 ed ai corridoi di collegamento.



Corridoio comune



Scale accesso piano interrato



Corridoio comune distribuzione cantine



Cantine





Cantina



Cantina

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale cantina al piano interrato	6,00	x	100 %	=	6,00
Totale:	6,00				6,00

	Prezzo medio	Numero Esperimenti	Rate	Prezzo Approssimativo	Sc Conto
TOTALE APPARTAMENTI €	200.375,00	4,00	€	204.888,00	271,00
TOTALE COMMERCIALI €	188.980,00	4,00	€	110.888,00	272,00
TOTALE CANTINE €	210.484,00	4,00	€	113.810,00	248,00

	Rate	Rate media	Rate
APPARTAMENTI - VALORE MEDI €	50.093,75 €/mq	2,8 €	225,12 €/mq
TORRENO - VALORE MEDI €	47.245,00 €/mq	2,8 €	161,79 €/mq
CANTINE - VALORE MEDI €	52.621,00 €/mq	2,8 €	164,43 €/mq

Analisi aste

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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.

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 degli scopi per i quali si esegue la stima e adottando preferibilmente come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto, 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”.

Dopo tale premessa, per il caso in esame, data la particolarità del bene e vista la difficoltà di reperire



beni comparabili che permettano di acquisire sufficienti parametri di confronto, non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Dall'analisi di mercato eseguita, non c'è nelle zone limitrofe un valido riferimento inerente al segmento di mercato a cui appartiene il bene da stimare, in questo caso (in buona parte dovuto alla mancanza di beni tipologicamente simili compravenduti nelle vicinanze e vista la particolarità edilizia dell'immobile che manca nel tessuto di riferimento).

E quindi, per quanto sopra esposto nella difficoltà di poter applicare il metodo IVS utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti; si adatterà come metodo di stima quello sintetico comparativo per valori unitari che consiste nell'applicare al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata (nel caso di abitazione) o superficie catastale/fondiarie (nel caso di terreno), un valore unitario determinato mediante raffronti con più prezzi applicati in comuni simili per ubicazione e tipologia. La determinazione/rilevazione di tali valori unitari è stata desunta anche da un'analisi puntuale del mercato immobiliare locale (informazioni assunte su siti di vendita immobiliari, nonché dal contatto diretto con Agenzie Immobiliari del Territorio), dal reperimento di beni simili e comparabili, dal manuale di consulenza immobiliare edito da "il Sole 24 Ore" e rilevati anche presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che li determina sulla base di reali compravendite), non ultimo dalle tabelle comunali di valore calcolato al fine di determinare le imposte sui beni immobili.

Valutando i prezzi di mercato, 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 a metro quadrato riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto sia dello scopo dell'attuale stima sia anche della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità.

CANTINA IN COMPLESSO IMMOBILIARE

Valutazioni:

Unità edilizia (cantina) al piano interrato – identificate al F. 1 mapp. 1481 sub 35

Il valore unitario rilevato dall'indagine di mercato e determinato mediante l'utilizzo dei beni comparabili rilevati valutando e ponderando i singoli dati raccolti, è mediamente pari a €5.000,00 per beni simili valutati in edifici confrontabili considerati in analoghe condizioni sia di età, manutenzione consistenza e stato, che di ubicazione, considerando anche la particolarità dell'edificio e contorno. Ora, viste le considerazioni ne deriva un valore stimato pari a:

Cantina (mq 6) = €5.000,00

Valore globale pari a €5.000,00

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 non ha dato valide indicazioni di comparabili idonei in quanto nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima non si sono trovati immobili simili per caratteristiche e ubicazione. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato però validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	5.000,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 5.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 5.000,00



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 Nove, agenzie di Nove 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	cantina	6,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 4 composto dall'immobile situato a Nove in Piazza della Ceramica costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.000,00**

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): **€ 750,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.250,00

data 30/11/2022


Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali Verona
ARCHITETTO
Sezione A/a
ANDREA
BASSO
tecnico incaricato n. 143
arch. Andrea Basso

