



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

218/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:
dott. L. Prendini
CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/12/2023



TECNICO INCARICATO:

arch Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architetto**bas**so@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 218/2023

LOTTO 1

SCHEDE SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 18/01/2024

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 03 e 09): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 03 e 09): Appartamento su condominio

Ubicazione (cfr pag. 03 e 09): Vicenza – VI – Corsa Santi Felice e Fortunato, 108

Dati Catastali attuali (cfr pag. 03 e 09):

Foglio 46 CF particella 783 sub 39 – A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani; R 193,67 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 3): 73,0

Stato: mediocre

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 16): 58.000,00€ -

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 14): 2020: 55.000,00; 2016: 52.000,00; 2017: 51.500,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 15): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 17): 49.300,00 €

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): occupato con contratto di comodato

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): inquilino

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 218/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VICENZA Corso Santi Felice e Fortunato 108, della superficie commerciale di **73,66** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, edificato prima del '67 è ubicato in zona centrale del Comune di Vicenza, in prossimità della zona delimitata dal Centro Storico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno cinque, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 783 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: CORSO SANTI FELICE E FORTUNATO n. 108, piano: Terra e Primo, intestato a derivante da
Atto del 01/06/2005 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 32649 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9944.1/2005 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/06/2005
Coerenze: Vano scale comune, proprietà di terzi e muri perimetrali 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, quattro piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.300,00
Data della valutazione:	15/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2015 00:00:00 stabilita attraverso Contratto di comodato ad uso abitativo.

Al momento del sopralluogo è stato verificato che l'immobile è attualmente occupato e famiglia con contratto di concordato ad uso abitativo stipulato a partire dal 01/01/2015 con validità annuale a tacito rinnovo

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 01/06/2005 a firma di notaio G. Di Marco ai nn. 32650/6986 rep. di repertorio, iscritta il 24/06/2005 ai nn. 3709, a favore di _____
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000,00€.

Importo capitale: 125.000,00€.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2023 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 3051 rep. di repertorio, trascritta il 27/06/2023 ai nn. 10504, a favore di _____

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della 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:	€. 414,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 221,00



Millesimi condominiali: **34,620**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio, composto da più unità, 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:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Mele Enrico, Notaio in Vicenza, del 20/07/2004 rep. 76449/11244, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 28/07/2004 al n. 12376 di formalità; favore:

per i diritti di 19/40 di piena proprietà,
 15/03/1966 per i diritti di 2/40 di piena proprietà, per i
 diritti di 19/40 di piena proprietà; contro: per
 i diritti di 1/2 di usufrutto, per i diritti di 1/2 di
 usufrutto, per i diritti di 1/1 di nuda proprietà.

- Scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme dal Dott. Novello Giuseppe, Notaio in Vicenza, del 05/03/1990 rep. 75172, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 03/04/1990 al n. 3130 di formalità; favore:

per i diritti di 1/2 di usufrutto, per i diritti di
 1/1 di nuda proprietà; contro: per i diritti di 1/1 di piena
 proprietà.

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

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Di Marco Gianfranco, Notaio in Valdagno, del 01/06/2005 rep. 32649/6985, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza il 24/06/2005 al n. 9944 di formalità; favore:

per i diritti di 1/2 di piena proprietà,
 per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro:
 per i diritti di 19/40 di piena proprietà, P
 diritti di 2/40 di piena proprietà, per i diritti di 19/40 di
 piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato in data anteriore al 1967, ha subito in epoca più recente alcuni interventi di ristrutturazione e a maggior chiarimento vedi elencazione delle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA opere interne N. **DIA 4335**, intestata a per lavori di divisione appartamento in due unità, presentata il 28/09/2004 con il n. 4768/04 Prot. di protocollo, agibilità del 30/05/2005 con il n. 28963/05 Prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona A2



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. EDILIZIA:



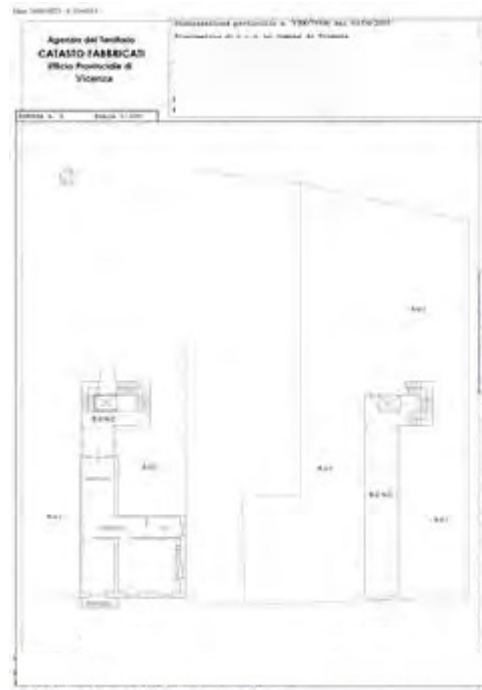


Tavola grafica DIA

Agibilità

8.2. CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



Planimetria catastale



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



BENI IN VICENZA CORSO SANTI FELICE E FORTUNATO 108

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VICENZA Corso Santi Felice e Fortunato 108, della superficie commerciale di **73,66** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, edificato prima del '67 è ubicato in zona centrale del Comune di Vicenza, in prossimità della zona delimitata dal Centro Storico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno cinque, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 783 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: CORSO SANTI FELICE E FORTUNATO n. 108, piano: Terra e Primo, intestato a derivante da
Atto del 01/06/2005 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VALDAGNO (VI) Repertorio n. 32649 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9944.1/2005 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/06/2005
Coerenze: Vano scale comune, proprietà di terzi e muri perimetrali 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, quattro piani fuori terra, .



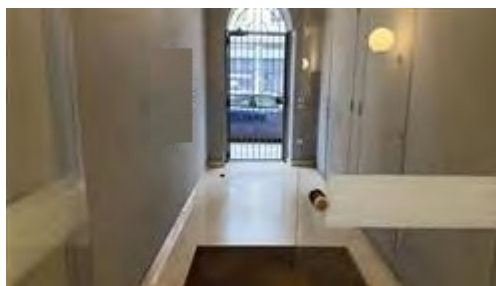
Vista esterna da Corso Santi Felice e Fortunato



Vista esterna da Corso Santi Felice e Fortunato

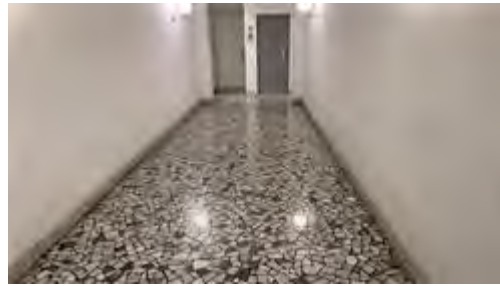


Vista esterna da Corso Santi Felice e Fortunato



Ingresso comune e vano scale





Ingresso comune e vano scale

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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea della zona



Estratto Mappa catastale



estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 783 sub 39

L'edificio pluripiano è composto da appartamenti e negozi, oltre ad aree destinate a parti comuni quali il vano scale. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 39, è situato al primo piano, interno 5 ed è composto da un ingresso/soggiorno, angolo cottura, due camere da letto e un bagno.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente



utilizzato i pavimenti sono in piastrelle di marmo, il bagno in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno così come i serramenti esterni dotati di vetro singolo.

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.

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. Al momento del sopralluogo la caldaia risulta essere non funzionante non è stato quindi possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

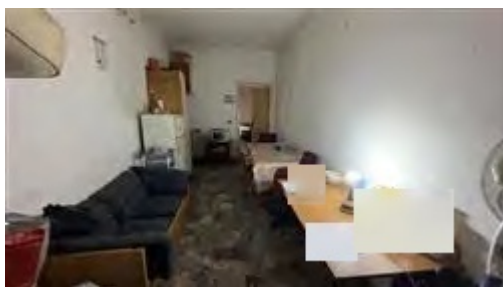
Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

tato 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 straordinaria 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 e sostituzione degli impianti e ristrutturazione 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. Su indicazioni dell'amministratore condominiale va segnalato che sono in programma nelle prossime gestioni annuali dell'immobile, degli interventi sulla copertura e sulle colonne di scarico che necessitano di una manutenzione straordinaria.



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna





Vista interna



Vista interna

CLASSE ENERGETICA:



[219 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 131998/2023 registrata in data 07/12/2023

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	73,00	x	100 %	=	73,00
balcone/terrazza	2,00	x	33 %	=	0,66
Totale:	75,00				73,66



Planimetria stato dei luoghi

Comparabile A			
Descrizione dati	Immobiliare Anonimo di destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	Appartamento a pertinenza		
Stato costruttivo/completato	completato senza opere fatte		
Comune	Pinerolo		
Indirizzo	Via Garibaldi, 40		
Cap. Località	10041 - map: 021 - lat: 45.40 - map: 048 CAD		
Superficie SEL (m²) (perimetria esterna, senza)	Superficie coperta	73,00	100,00
	Superficie balconi	2,00	2,70
	Superficie accessori	0,00	0,00
	Superficie sottotetti	0,00	0,00
	Superficie sottopav.	0,00	0,00
	Superficie esterna accessibile	0,00	0,00
Area coperta, massima	0,00		
Rapporto volumetrico	comuni	200	1,1
Rap. metri cubi	comuni	300	1,1
Profilo volumetrico	comuni	140	1,1
Stato di manutenzione parti comuni	1 camera, 2 bagni, 2 bagni	MAU	1
Stato di manutenzione parti comuni	1 camera, 2 bagni, 2 bagni	MAU	1
Stato di manutenzione parti comuni	1 camera, 2 bagni, 2 bagni	MAU	1
Conditi di stato	2 cam, 1 bagno, 2 bagni	LIV	0
Espresso, condizionamento	Espresso, condizionamento	CON	0
Casa completata	data di nascita dell'atto costitutivo	SAT	00/00/00
Prezzo pagato	valore e altro di riferimento	MAC	00,00/00/00
Fonte dati dati	Atto di compravendita n. 1045/2023/001 Reg. n. 10/2017 Piner. n. 20/2023 del Notaio Gianfranco DA Marco - Pinerolo		

Comparabile A



Comparabile B			
Descrizione dati	Compravendita, Finanziaria e Amministrativa, immobiliare, da espropriazione		
Tipo bene	Appartamento, periferico		
Stato dell'immobile	Situazione: 0101 (101)		
Comune	Vercelli		
Indirizzo	Via C. Colombo, 73		
Collocazione	Viale M. Maggi, 118P (int. 118A1)		
Superficie (mq) per la superficie perimetrale	Superficie totale	110,00	110,00
	Superficie coperta	8,00	8,00
	Superficie impermeabile	8,00	8,00
	Superficie asfaltata	8,00	8,00
	Superficie cementata	8,00	8,00
	Superficie erbosa	8,00	8,00
Altre misure rilevanti	Superficie area di pertinenza	0,00	0,00
Spazio libero	0,00	0,00	0,00
RCA auto	0,00	0,00	0,00
Parti sottoposte	ANC		
Stato di manutenzione e stato giuridico	1 locale, 2 soffitti, 3 bagni	MRP	3
Stato di manutenzione e stato giuridico	1 locale, 2 soffitti, 3 bagni	MRA	3
Stato di manutenzione e stato giuridico	1 locale, 2 soffitti, 3 bagni	MRB	3
Locali a piano	1 locali, 2 soffitti, 2 bagni	LR	3
Spazio di pertinenza	1 bagno, 2 soffitti	OR	3
Altre caratteristiche	2BA (comuni) 20101 (comuni)	OR	3
Prezzo di acquisto	100% di compravendita in contanti (100%)	100%	100%
Prezzo di vendita	100% di compravendita in contanti (100%)	100%	100%

Comparabile B

Comparabile C			
Descrizione dati	Compravendita, Finanziaria e Amministrativa, immobiliare, da espropriazione		
Tipo bene	Appartamento, periferico		
Stato dell'immobile	Situazione: 0101 (101)		
Comune	Vercelli		
Indirizzo	Via C. Colombo, 73		
Collocazione	Viale M. Maggi, 118P (int. 118A1)		
Superficie (mq) per la superficie perimetrale	Superficie totale	110,00	110,00
	Superficie coperta	8,00	8,00
	Superficie impermeabile	8,00	8,00
	Superficie asfaltata	8,00	8,00
	Superficie cementata	8,00	8,00
	Superficie erbosa	8,00	8,00
Altre misure rilevanti	Superficie area di pertinenza	0,00	0,00
Spazio libero	0,00	0,00	0,00
RCA auto	0,00	0,00	0,00
Parti sottoposte	ANC		
Stato di manutenzione e stato giuridico	1 locale, 2 soffitti, 3 bagni	MRP	3
Stato di manutenzione e stato giuridico	1 locale, 2 soffitti, 3 bagni	MRA	3
Stato di manutenzione e stato giuridico	1 locale, 2 soffitti, 3 bagni	MRB	3
Locali a piano	1 locali, 2 soffitti, 2 bagni	LR	3
Spazio di pertinenza	1 bagno, 2 soffitti	OR	3
Altre caratteristiche	2BA (comuni) 20101 (comuni)	OR	3
Prezzo di acquisto	100% di compravendita in contanti (100%)	100%	100%
Prezzo di vendita	100% di compravendita in contanti (100%)	100%	100%

Comparabile C

Descrizione	Prezzo per mq	Superficie (mq)	Prezzo Totale (€)
TOTALE VILLE	5.527,426,23	79	437,656,75
TOTALE APPARTAMENTI	21.290,883,94	790	168,174,00
TOTALE COMMERCIALE	2.466,178,53	53	110,927,53
TOTALE AUTORMESSE	101,281,50	51	5,171,50
TOTALE CAPANNONI	5.960,201,02	54	321,870,55
TOTALE UFFICI	1.603,055,92	75	120,229,19

Tabella dei prezzi corretti

	Prezzo perizia	Numero Esito	Prezzo Aggudicae S Comm
TOTALE VILLE	€ 5.527.426,23	79	€ 2.496.890,00 4.970
TOTALE APPARTAMENTI	€ 21.290.883,94	790	€ 10.714.930,55 20.566
TOTALE COMMERCIALE	€ 2.466.178,53	53	€ 856.320,00 2018
TOTALE AUTORMESSE	€ 101.281,50	51	€ 43.565,00 153
TOTALE CAPANNONI	€ 5.960.201,02	54	€ 2.652.626,00 12384
TOTALE UFFICI	€ 1.603.055,92	75	€ 1.399.725,00 2274

	Perizia	Asia media	Asia
VILLE - VALORI MEDI	€ 1.116,82 €/mq	5,3 €	501,79 €/mq
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 1.035,25 €/mq	7,3 €	521,00 €/mq
COMMERCIALE - VALORI MEDI	€ 1.222,09 €/mq	5,3 €	424,34 €/mq
AUTORMESSE - VALORI MEDI	€ 661,84 €/mq	8,5 €	284,74 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 662,03 €/mq	5,8 €	214,20 €/mq
UFFICI - VALORI MEDI	€ 1.084,44 €/mq	4,7 €	523,19 €/mq

Analisi Aste

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 09/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: appartamento e pertinenze
Indirizzo: Vicenza
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 647,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 21/04/2016
Fonte di informazione: atto notarile
Descrizione: appartamento e pertinenze
Indirizzo: vicenza
Superfici principali e secondarie: 67
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 776,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/12/2017
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: appartamento e pertinenze
Indirizzo: Vicenza
Superfici principali e secondarie: 69
Superfici accessorie:
Prezzo: 51.500,00 pari a 746,38 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. 520,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 1035,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 8 - 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 rilevato dai valori di perizia pre asta e più simile analizzato dalle vendite in asta che considerano la media su tutto il territorio comunale.

(si consideri che i dati si riferiscono al periodo pre Covid)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

58.110,86

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Arrotondamento	-110,86

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 58.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 58.000,00****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 Vicenza, agenzie di Vicenza e nelle zone limitrofe 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	73,66	0,00	58.000,00	58.000,00
				58.000,00 €	58.000,00 €

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): **€ 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.000,00**

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):	€. 8.700,00
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:	€. 49.300,00

data 15/12/2023

il tecnico incaricato
Arch. Andrea Basso
Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Venezia
Sezione A/a
ARCHITETTO
ANDREA
BASSO
n° 1143

