

TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE E PENALE

Fallimento

“ **XXXXXX** “

Gen. Rep. **25/2021**

(lotto **002**)



Giudice Dott.ssa Silvia SALTARELLI

ELABORATO PERITALE

*Esperto incaricato: arch. Sofia Pacchin
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 377
iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 514
C.F. PCCSFO56R58L840L – P. IVA 00804490241
con studio in Vicenza, Via Antonio Pizzocaro, n. 77*

tel. 3482719129

email: sofia1856@gmail.com

Giudice Delegato Dott.ssa Silvia SALTARELLI

Perito: Arch. Sofia PACCHIN

Curatore: Dott. Tommaso ZANAROTTI

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Fallimento n. **25/2021** R.F.

Giudice: dott.ssa **Silvia SALTARELLI**

Curatore: dott. Tommaso ZANAROTTI

Esperto: arch. Sofia PACCHIN

Diritto (cfr. pag. 3): intera quota di proprietà degli immobili

Tipologia Bene (cfr. pag. 3): porzione da cielo a terra di edificio residenziale con adiacenti lotti di terreno agricolo.

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Valdagno (VI) – Contrada Titaldi n. 2.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 5/6):

Edificio unifamiliare

C.F. – Comune di Valdagno (VI) – foglio **39** – Contrada Titaldi n. 2

- mappale n. **770** – Cat. A/3 – Cl. 2 – P. T./1°/2° – della consistenza di vani 6,0 e della superficie catastale totale di mq. 126 (mq. 126 escluse aree scoperte); rendita € 340,86.

Lotti di terreno agricolo

C.T. – Comune di Valdagno (VI) – foglio **39** – mappali nn. **285 – 286 – 702 – 704 – 705** della superficie catastale complessiva di are 35.97.

Stato (cfr. pag. 4): **scarso**.

Lotti (cfr. pag. 3): lotto **002**

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 8): Non verificabili in quanto non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno.

L'unità immobiliare è sostanzialmente conforme con la planimetria catastale.

Valore ipoteche (cfr. pag. 10):

- Importo ipoteca giudiziale: 2020 € 35.000,00 – Importo capitale € 27.846,11

Valore di stima (cfr. pag. 14): **€ 91.100,00** (prezzo base d'asta **€ 77.400,00**, con offerta minima pari ad **€ 58.000,00**).

Vendibilità (cfr. pag. 14): sufficiente.

Motivo (cfr. pag. 14): sufficiente grado di vendibilità in particolare per la tipologia dello stesso.

Occupazione (cfr. pag. 12): alla data del sopralluogo, effettuato in data **01/10/2021** alla presenza del Curatore dott. Tommaso ZANAROTTI, l'unità immobiliare residenziale risultava **libera da persone ma in parte occupata da mobili e suppellettili**.

APE: da produrre

**Beni in Valdagno (VI) – Contrada Titaldi n. 2
Lotto 002**

1) IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

1a) Diritto: intera quota di proprietà degli immobili.

1b) Bene ed ubicazione:

Porzione da cielo a terra di edificio residenziale con circostanti lotti di terreno agricoli ubicati nel Comune di Valdagno (VI), Contrada Titaldi n. 2.



2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENI

2a) Abitazione

Trattasi di porzione da cielo a terra di edificio, posto ad una distanza di circa 6 km. dal centro del paese di Valdagno (VI).

Posizionato in zona collinare è inserito in una piccola contrada, Contrada Titaldi, facilmente accessibile dalla percorrenza pubblica di Contrada Mecceneri attraverso una percorrenza interna ed il passaggio su corti risultate di altra proprietà (*Si precisa che nonostante approfondite ricerche presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza non è stato rinvenuto alcun atto relativo ad eventuali costituzioni di servitù di passaggio sulle corti di accesso alla proprietà né sulla corte del mappale n. 770 rispetto ad altra porzione di fabbricato accessibile solo dalla corte dell'immobile oggetto della presente relazione*).

L'alloggio è distribuito su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto), collegati internamente da un vano scala.

E' composto: a piano terra da un vano ingresso e cucina, da un'ampia cantina, da un bagno e da un portico; a piano primo da tre camere e due ripostigli; al piano secondo sottotetto da alcuni vani adibiti a soffitta.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di qualità tipiche dell'epoca di costruzione ed in normali condizioni d'uso: pavimenti parte in piastrelle di ceramica (vano

ingresso-cucina e bagno a piano terra), parte in liscia di cemento (cantina e portico a piano terra e vani a piano secondo sottotetto), parte in listoni in legno o in linoleum (vani a piano primo).

I serramenti esterni sono parte in alluminio e vetro normale e parte in legno tinto e vetro normale; gli oscuri sono presenti solamente in una delle camere a piano primo e sono costituiti da tapparelle in materiale plastico; il portoncino d'ingresso dell'alloggio è in alluminio e vetro.

Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate a tempera; sia a piano terra che a piano primo sono state rilevate ampie tracce di umidità.

Il vano scala di collegamento ai vari livelli è in calcestruzzo privo di rivestimento.

Il servizio igienico è finestrato.

Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti non sono dotati di dichiarazioni di conformità.

L'alloggio presenta un'altezza utile interna variabile da circa ml. 2,10 a ml. 2,28 a piano terra ed a piano primo, media di circa ml. 1,80 a piano secondo sottotetto.

L'edificio all'esterno presenta finiture e soluzioni estetiche tipiche del periodo di costruzione e necessitano di interventi di manutenzione: pareti intonacate a civile ma non tinteggiate; la copertura è a falde con manto di copertura in tegole.

L'intonaco della facciata principale presenta infiltrazioni con parti di distacco dello stesso

L'area esterna è tenuta a prato.

Consistenza:					
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione a piano terra/primo	Sup. reale lorda	circa mq. 130,00	1,00	mq. 130,00	
Abitazione a piano secondo sottotetto	Sup. reale lorda	circa mq. 90,00	0,40	mq. 36,00	
Portico a piano terra	Sup. reale lorda	circa mq. 20,00	0,30	mq. 6,00	
Cantina a piano terra	Sup. reale lorda	circa mq. 30,00	0,50	mq. 15,00	
				complessivi mq. 187,00	

Stato di manutenzione e conservazione: complessivamente **scarsa**

APE: da produrre

2b) Lotti di terreno agricoli

Trattasi di alcuni lotti di terreno agricolo situati in zona collinare con andamento in lieve pendenza; sono posizionati in parte in aderenza con il lotto su cui è inserito il fabbricato di cui al punto **2a** (mappali n. **702 – 704 – 705** di superficie complessiva pari a mq. 1.568) ed in parte in area posta a breve distanza da Contrada Titaldi (mappali n. **285 – 286** di superficie complessiva pari a mq. 1.911) lungo la strada di accesso alla contrada

stessa.

Rispetto alle vigenti normative urbanistiche risultano prevalentemente inseriti in area classificata come Z.T.O. " E – Territorio agricolo " Capo 7° N.T.O. del Piano degli Interventi (mappali nn. **285 – 286/parte – 702/parte – 705/parte**); in parte sono inseriti in area classificata come Z.T.O. " R – Nuclei Rurali " (mappali nn. **702/parte – 704 – 705/parte – 770**).

Sono tenuti prevalentemente a prato con essenze arboree spontanee di scarso valore.

3) DESCRIZIONE E STORIA CATASTALE

Dati catastali attuali aggiornati

Partita catastale attuale intestata al Sig. **XXXXX**, nato a [REDACTED] il [REDACTED], per l'intera quota della proprietà.

Edificio residenziale

C.F. – Comune di Valdagno (VI) – foglio **39** – Contrada Titaldi n. 2

- mappale n. **770** – Cat. A/4 – Cl. 4 – P. T./1°/2° – della consistenza di vani 7,0 e della superficie catastale totale di mq. 179 (mq. 165 escluse aree scoperte); rendita € 325,37.

Il fabbricato è inserito su lotto di terreno catastalmente individuato all'U.T.E. di Vicenza al C.T. in Comune di Valdagno (VI) al foglio **39** – mappale n. **770** (ente urbano) di superficie catastale complessiva pari a mq. 256, posto tra i confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 771; m. n. 638 e m. n. 704 (stessa proprietà); m. n. 712; m. n. 705 (stessa proprietà).

Lotti di terreno agricoli

C.T. – Comune di Valdagno (VI) – foglio **39**

- mappale n. **285** di are 14.89 – seminativo – Cl. 5 – RDL € 5,77 – RAL € 4,61.

Confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 505; strada e m. n. 286 (stessa proprietà); mm. nn. 570 – 569; m. n. 284.

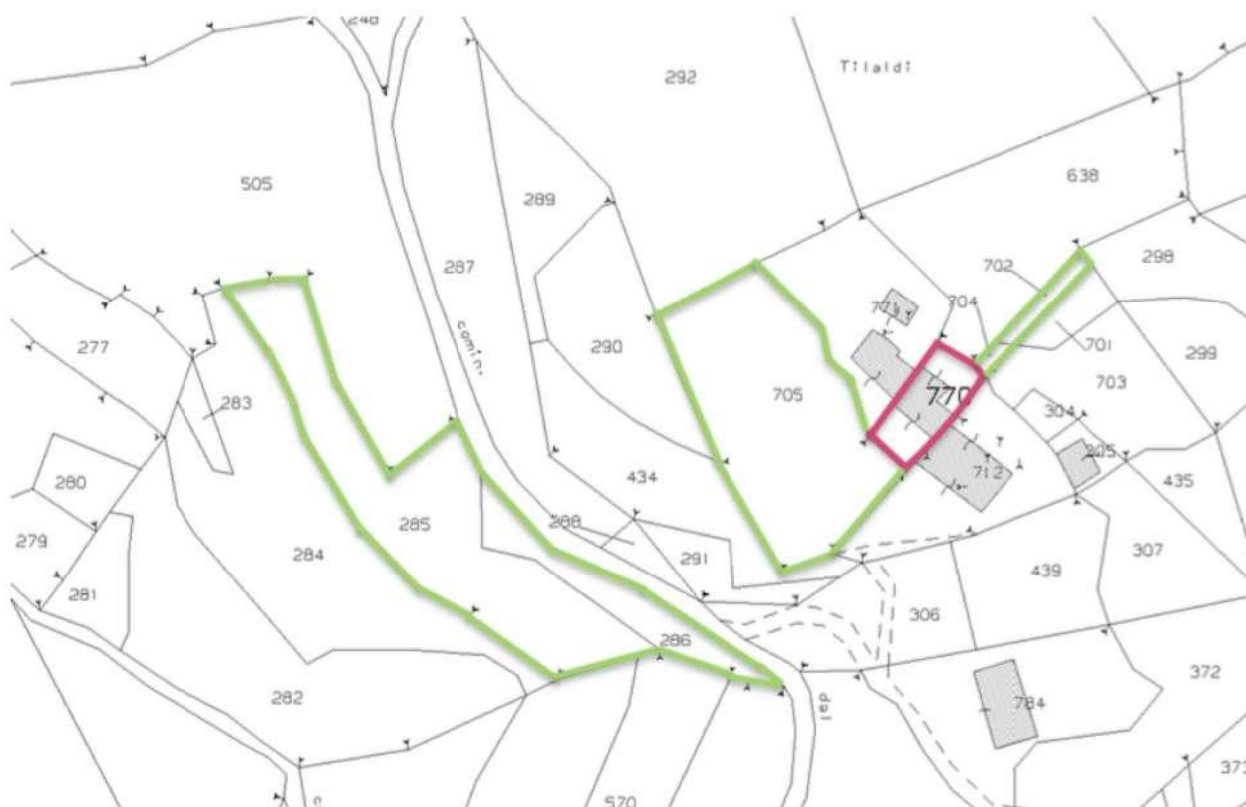
- mappale n. **286** di are 4.22 – pascolo – Cl. 1 – RDL € 0,65 – RAL € 0,54.

Confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 285 su due lati (stessa proprietà); strada; mm. nn. 353 570.

- mappale n. **702** di are 0.75 – pascolo cespuglioso – Cl. 1 – RDL € 0,08 – RAL € 0,06.

Confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 638; m. n. 298; m. n. 701; m. n. 704 (stessa proprietà).

- mappale n. **704** di are 0.30 – prato – Cl. 3 – RDL € 0,11 – RAL € 0,06.
Confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 638; m. n. 702 (stessa proprietà); m. n. 703; m. n. 770 (stessa proprietà).
- mappale n. **705** di are 14.63 – prato – Cl. 3 – RDL € 5,29 – RAL € 3,02.
Confini Nord in senso N.E.S.O.: m. n. 292; m. n. 771 e m. n. 770 (stessa proprietà); m. n. 712 – 434; mm. nn. 434 – 290.

estratto di mappa foglio **39** – mappali nn. **285 – 286 – 702 – 704 – 705 – 770**

4) RICOSTRUZIONE TITOLI DI PROVENIENZA

Attuale proprietario

Relativamente ai mappali nn. 285 – 286 – 705 – 770

Sig. XXXXX, nato a [REDACTED] il [REDACTED]), per l'intera quota della proprietà, in seguito ad apertura di successione di XXXXX, nato a [REDACTED] il [REDACTED], con atto in data 13/03/1989, registrato all'Ufficio del Registro di Valdagno (VI) il 12/09/1989 al n. 79 vol. 346, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 23/12/1989 ai nn. 15.591 R.G. e 11.553 R.P., retto da testamento olografo pubblicato il 29/09/1989 al n. 111.729 di rep. del notaio LUPI di Valdagno (VI), ivi registrato il 07/09/1989 al n. 450 serie 1 e ricongiungimento di usufrutto in morte di XXXXX, nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED].

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Valdagno (VI) – foglio 39 – m. n. 770 (già mappale n. 296 – F.R. di are 2.56) e al C. T. in Comune di Valdagno (VI) – foglio 39 – mm. nn. 285 – 286 – 705.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a [REDACTED] il [REDACTED].

N.B.:

- si precisa che gli immobili erano pervenuti a XXXXX in seguito ad atto di cessione quote in data 20/04/1969 al n. 62 di rep. del notaio Fernando CONIGLIANI di Valdagno (VI), ivi registrato il 21/04/1969 al n. 177 vol. 124 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 21/04/1969 ai nn. 3.834 R.G. e 2.977 R.P.;
- si precisa che risulta sottoscritta dagli eredi di XXXXX una scrittura privata di accettazione dell'eredità, ma tale atto non risulta né registrato né trascritto.

Relativamente ai mappali nn. 702 – 704

Sig. XXXXX, nato a [REDACTED] () il [REDACTED], per l'intera quota della proprietà, in seguito ad atto di permuta in data 19/08/1999 al n. 20.814 di rep. del notaio Maria QUAGLIARELLO di Valdagno (VI) trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 10/08/1999 ai nn. 20.993 R.G. e 14.557 R.P. e ricongiungimento di usufrutto in morte di XXXXX, nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED].

Riferito limitatamente all'intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Valdagno (VI) – foglio 39 – mm. nn. 702 – 704.

L'atto risulta a carico del Sig. XXXXX, nato a [REDACTED] il [REDACTED].

5) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5a) Titoli urbanistici

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno (VI) non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione edilizia relativa alla costruzione dell'edificio, già classificato come fabbricato rurale.

5b) Giudizio di conformità urbanistico–edilizia e catastale

Conformità urbanistico–edilizia:

Non è possibile alcuna verifica sulla regolarità del fabbricato non essendo stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno (VI) alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione dello stesso.

Conformità catastale:

La planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza risulta sostanzialmente conforme con quanto verificato in sede di sopralluogo.

6) STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

6a) Stato di possesso

Sig. **XXXXX**, nato a [REDACTED] il [REDACTED], per l'intera quota della proprietà.

6b) Occupazione

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 01/10/2021 alla presenza del Curatore dott. Tommaso ZANAROTTI, l'unità immobiliare residenziale risultava **libera da persone ma in parte occupata da mobili e suppellettili**.

7) REGIME PATRIMONIALE

7a) Alla data di apertura della successione di **XXXXX**, nato a [REDACTED] il [REDACTED], con atto in data 13/03/1989, registrato all'Ufficio del Registro di Valdagno (VI) il 12/09/1989 al n. 79 vol. 346, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 23/12/1989 ai nn. 15.591 R.G. e 11.553 R.P. il Sig. **XXXXX**, nato a [REDACTED] il [REDACTED], risultava coniugato in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

7b) Alla data della stipula dell'atto di PERMUTA in data 19/08/1999 al n. 20.814 di rep. del notaio Maria QUAGLIARELLO di Valdagno (VI) trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Vicenza il 10/08/1999 ai nn. 20.993 R.G. e 14.557 R.P. il Sig. **XXXXX**, nato a [REDACTED] il [REDACTED], risultava coniugato in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

8) VINCOLI ED ONERI

Vincoli storici-artistici ed ambientali:

I lotti di terreno sono inseriti in area soggetta rispettivamente a:

- " *Vincolo paesaggistico* " rispetto D. Lgs. 42/2004 (zone boscate): mm. nn. **285 – 286 – 702 – 705**
- " *Vincolo di destinazione forestale* " rispetto L. R. 52/1978 art. 146 N.T.O. (P.I.): mm. nn. **285 – 286 – 702 – 705**;
- " *Vincolo di idrogeologico-forestale* " rispetto R. D. 3267/1923 art. 147 N.T.O. (P.I.): mm. nn. **285 – 286 – 702 – 704 – 705**;
- " *Fascia di rispetto sorgenti* " art. 143 N.T.O. (P.I.): mm. nn. **285 – 286 – 702 – 704 – 705 – 770**;
- " *Fascia di rispetto viabilità* " art. 135 N.T.O. (P.I.): mm. nn. **285 – 286 – 705 – 770**;
- " *Zone di attenzione geologica* " individuate dal P.A.I. - art. 169 N.T.O. (P.I.) e P.A.I.: mm. nn. **285**;
- " *Aree idonee a condizione* " art. 169 N.T.O. (P.I.): mm. nn. **285 – 286 – 702 – 704 – 705 – 770**;
- " *Aree non idonee* " art. 169 N.T.O. (P.I.): mm. nn. **702 – 705**.

Si precisa inoltre che:

- sono inseriti in Z.T.O. " *E – territorio agricolo* " capo 7° N.T.O. (P.I.) i mm. nn. **285 – 286 – 702 – 705 – 770**;
- sono inseriti in Z.T.O. " *R – Nuclei Rurali* " art. 99 N.T.O. (P.I.) i mm. nn. **702 – 704 – 705 – 770**;
- sul mappale n. **770** insiste un edificio con valore "3" (*Edificio di interesse storico, architettonico ed ambientale o di valore testimoniale, a diverso grado di conservazione*) art. 50 N.T.O. (P.I.) per Z.T.O. "A" o art. 101 N.T.O. (P.I.) per i nuclei rurali;
- sul mappale n. **770** insiste un edificio con valore "2a" (*Edifici storici di rilievo o di valore documentale, a buon livello di conservazione*) art. 50 N.T.O. (P.I.) per Z.T.O. "A" o art. 101 N.T.O. (P.I.) per i nuclei rurali.

9) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura1. *Iscrizioni:*

1. **Iscrizione** ipoteca giudiziale (Attiva), a seguito di decreto ingiuntivo con atto in data 23/07/2020 al n. 1.823/2020 di rep. del Tribunale di Vicenza a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola – Credito Cooperativo S. C.** (C.F.: 00275710242) con sede a Brendola (VI), iscritto alla Conservatoria dei RR. II. di Vicenza in data 05/08/2020 ai nn. 14.399 R.G. e 2.324 R.P.

Importo ipoteca € 35.000,00

Importo capitale € 27.846,11

L'iscrizione è a carico, tra gli altri, del Sig. **XXXXX**, nato a [REDACTED] il [REDACTED].

Beni immobili colpiti, tra gli altri: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Valdagno (VI) – foglio **39** – m. n. **770** e al C. T. in Comune di Valdagno (VI) – foglio **39** – mm. nn. **285 – 286 – 705**, e la quota della nuda proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Valdagno (VI) – foglio **39** – mm. nn. **702 – 704**.

N.B.: si precisa che a seguito del ricongiungimento di usufrutto in morte di **XXXXX**, nata a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], gli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. T. in Comune di Valdagno (VI) – foglio **39** – mm. nn. **702 – 704**, risultano nella piena titolarità del Sig. **XXXXX**, nato a [REDACTED] il [REDACTED].

2. *Pignoramenti: Nessuno*3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento a favore della "**Massa dei Creditori del Fallimento "XXXXX"**" con atto in data 04/03/2021 al n. 25 di Rep. del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Vicenza in data 17/05/2021 ai nn. 10.906 R. G. e 7.804 R.P.

Beni immobili colpiti, tra gli altri: intera quota di proprietà degli immobili catastalmente individuati all'U.T.E. di Vicenza al C. F. in Comune di Valdagno (VI) – foglio **39** – m. n. **770** e al C. T. in Comune di Valdagno (VI) – foglio **39** – mm. nn. **285 – 286 – 702 – 704 – 705**.

4. *Altre limitazioni d'uso:* Non si è a conoscenza dell'esistenza di altre limitazioni d'uso.

10) VALUTAZIONE COMPLESSIVA E VENDIBILITA'**Criterio di stima**

Si precisa che la valutazione è stata espressa in due parti: la prima riguardante i fabbricati, la seconda i terreni agricoli.

Per quanto riguarda il fabbricato, il metodo di stima utilizzato è quello comparativo, basato quindi sulla comparazione dei valori di vendita di altri beni venduti in zona, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, desunti da: compravendite di immobili con analoghe caratteristiche, "la borsa immobiliare" edita dalla Camera di Commercio di Vicenza ed i valori OMI editi dall'Agenzia Entrate.

Si sono poi valutate le caratteristiche dell'immobile quali consistenza, composizione, destinazione d'uso, vetustà, grado di finitura, stato di manutenzione, ubicazione ed accessibilità.

L'unità immobiliare in esame (Subject) è costituita da un fabbricato localizzato a Valdagno (VI) in zona R1 " *Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO PEDEMONTANO* " a destinazione *Residenziale*.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VALDAGNO

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO PEDEMONTANO

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

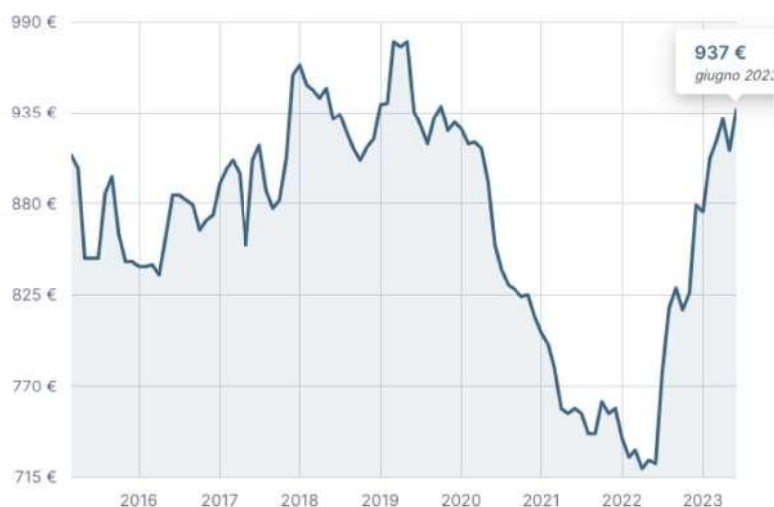
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1250	1600	L			

Spazio disponibile per annotazioni

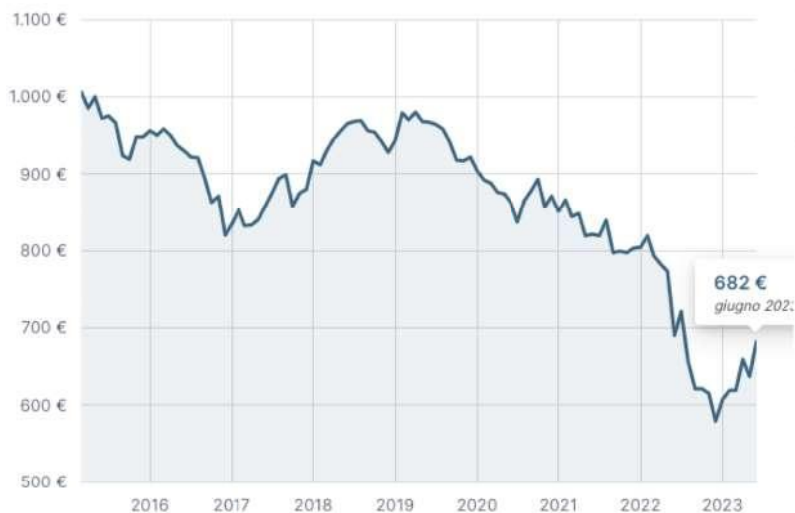


Si precisa che nell'area di Valdagno (VI) i valori hanno subito, nell'ultimo anno, un aumento sui prezzi delle vendite immobiliari del 29,60% come da successiva tabella.



A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **937 al metro quadro**, con un aumento del **29,60%** rispetto a Giugno 2022 (723 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Valdagno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2023, con un valore di € **937 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 720 al metro quadro.

Tuttavia vista la particolare posizione in cui risulta collocato il compendio, si è tenuto conto anche dell'andamento delle vendite immobiliari nell'area di Altissimo (VI) in cui i valori hanno subito, nell'ultimo anno, una diminuzione sui prezzi delle vendite immobiliari dell'1,16% come da successiva tabella.



A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **682 al metro quadro**, con una diminuzione del **1,16%** rispetto a Giugno 2022 (690 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Altissimo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di € **839 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 579 al metro quadro.

Non essendo stati rinvenuti adeguati comparabili rispetto all'immobile in oggetto, sono stati considerati i valori espressi dal mercato immobiliare a seguito di approfondite indagini anche da operatori dell'area, adottando successivamente le metodologie comparative; sono state pertanto analizzate le vendite di immobili con simili caratteristiche ubicati nell'area in cui risulta inserito il fabbricato in oggetto negli ultimi due anni.

Sulla base di quanto verificato ed accertato, considerati lo stato di conservazione dell'edificio, la necessità di un'adeguata messa a norma degli impianti, tenuto conto dei costi per il restauro del fabbricato nel suo complesso, è emerso che una quotazione media per l'immobile in esame, è quantificabile in circa **€/mq. 410,00**.

Pertanto si ha:

- Superficie complessiva lorda commerciale pari a mq. 187 circa
- (mq. 187,00 x €/mq. 410) = (arr.) **€ 76.700,00**

Per quanto riguarda la valutazione dei lotti di terreno si è tenuto conto dei valori intrinseci ed estrinseci dei beni stessi, della situazione dei luoghi in cui essi si trovano, della loro posizione ed esposizione, dello stato reale di conduzione e del loro grado di coltura attuale, del reddito medio annuo agricolo da essi ritraibile, delle loro comodità e scomodità in rapporto al centro abitato ed alle principali vie di comunicazione locali, della loro posizione in zona di pianura a breve distanza dall'abitato, dei vincoli gravanti sugli stessi; tenuto conto del valore medio di mercato praticato in zone con beni immobili aventi le medesime caratteristiche di quelli in oggetto, tenuto conto inoltre dei valori agricoli medi per tipo di coltura stabiliti dalla Provincia di Vicenza per la determinazione delle indennità di espropriazione nel 2023, la sottoscritta si sente di valutare gli immobili in oggetto sulla base di un valore medio di € 40.000,00 (euro quarantamila/00) l'ettaro di superficie agricola. Tale valutazione trova inoltre riscontro sul mercato immobiliare in quanto, sentiti operatori del luogo, i valori per tale zona si collocano in tale fascia di valori commerciali.

Pertanto si ha:

- Compendio immobiliare individuato ai mappali nn. **285 – 286 – 702 – 704 – 705**
- Superficie complessiva pari mq. 3.597 circa x €/mq. 4,00 (arr.) = **€ 14.400,00**

Fonti di informazione

Fonti di informazione Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Valdagno (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare, Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari locali.

Giudizio di vendibilità

L'immobile presenta un sufficiente grado di vendibilità in particolare per la tipologia dello stesso.

VALUTAZIONE

Immobile	Superf. lorda commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto (intera quota)
Porzione da cielo a terra di edificio unifamiliare	mq. 187,00	€ 76.700,00	€ 76.700,00
Lotti di terreno agricoli	mq. 3.597,00	€ 14.400,00	€ 14.400,00

VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE € **91.100,00**

Riduzione del valore del 15% su € per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi: € **13.700,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (arr.): € **77.400,00**

Offerta minima

Offerta minima pari al 75% del prezzo base d'asta (arr.): € **58.000,00**

Relazione lotto **002** creata in data 24/07/2023

il perito estimatore
Arch. Sofia Pacchin