



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

423/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA: FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE: *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE: dott.ssa M. NITTI

CUSTODE: IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2024



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 Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 423/2023

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott.ssa M. Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 28/11/2024

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 03 e 12): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag. 03 e 12): Unità residenziale al piano Terra, Primo, Secondo,

Ubicazione (cfr pag. 03 e 12): Marano Vicentino – VI – Via Vittorio Veneto, 1B

Dati Catastali attuali (cfr pag 03 e 12):

foglio 7 particella 413 sub 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 26,44 – piena proprietà per la quota di 1/1;

foglio 7 particella 413 sub 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 – piena proprietà per la quota di 1/1;

Metri quadri (cfr pag. 3): 168,00 mq

Stato (cfr pag. 14): normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 20): 160.000,00 € - Valore quota 160.000,00 € – il valore di stima si riferisce a compravendite di immobili utilizzate come comparabili anche del periodo antecedente al Covid, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 17): 2016: 120.000,00; 2017: 101.000,00; 2018: 135.000,00; i valori trovati si riferiscono anche al periodo antecedente al Covid, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 19): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata della quota proposto (cfr pag. 20): 136.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziativa 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. 4): occupato

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): affittuario con contratto

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 423/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MARANO VICENTINO Via Vittorio Veneto 1B, della superficie commerciale di **167,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, ristrutturato a partire dal 1992 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Marano vicentino lungo una via comunicazione verso l'area urbana

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra primo e secondo, interno 1B. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 413 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 26,44 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/07/1993 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 97423 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 821 registrato in data 04/08/1993 - Voltura n. 9545.1/1993 - Pratica n. 435570 in atti dal 28/09/2001

Coerenze: mappale 409, mappale 413 sub 7, sub 9 e mappale 416

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

- foglio 7 particella 413 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO , piano: Terra primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/07/1993 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 97423 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 821 registrato in data 04/08/1993 - Voltura n. 9545.1/1993 - Pratica n. 435570 in atti dal 28/09/2001

Coerenze: Strada comunale, mappale 409, mappale 413 sub 6, sub 8, mappale 416

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 tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 167,95 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 160.000,00 |

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.000,00**

Data della valutazione: **18/10/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/03/2008, con scadenza il 09/03/2012, registrato il 13/08/2008 a Schio ai nn. 624 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.120,00€ annuo.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati con regolare contratto di affitto (integralmente riportato nel fascicolo allegati).

Si ritiene che il canone di affitto sia congruo per la tipologia, zona e conformazione del bene oggetto della presente procedura.

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 14/06/2011 a firma di Notaio Fietta di Bassano ai nn. 196261/66645 di Repertorio di repertorio, iscritta il 30/06/2011 a Vicenza ai nn. 6473/1166, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 525.000,00 E.

Importo capitale: 350.000,00 €.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della presente procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2017 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 5005 di Repertorio di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Vicenza ai nn. 6954/998, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 400.000,00 €.

Importo capitale: 400.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/07/2017 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 5005 di Repertorio di repertorio, iscritta il 14/07/2017 a Vicenza ai nn. 6955/999, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 400.000,00 €.

Importo capitale: 400.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/04/2016 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1231/2016 di Repertorio di repertorio, iscritta il 09/02/2018 a Vicenza ai nn. 1497/159, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 800.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 19/10/2020 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 3445/2020 di Repertorio di repertorio, iscritta il 02/02/2021 a Vicenza ai nn. 1115/142, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 264.367,81 €.

Importo capitale: 250.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura oltre ad altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/11/2023 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 5925 di Repertorio di repertorio, trascritta il 14/12/2023 a Vicenza ai nn. 12692/9896, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 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:

L'unità edilizia è indipendente con accesso diretto dall'esterno, non sono stati forniti dati relativi alle eventuali spese comuni inerenti la gestione del fabbricato (manutenzioni ordinarie e straordinarie copertura, facciate ecc.)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al momento del deposito della perizia non è stato ancora reperito (richiesto in Archivio notarila ma non disponibile) l'atto di provenienza in capo all'esecutato ante ventennio. L'esecutato risulta essere proprietario sino dal 22/07/1993

E' stato reperito il contratto preliminare di compravendita del bene che si allega integralmente nel fascicolo degli allegati

*** DATO OSCURATO *** . sede Marostica (già *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** . sede BASSANO DEL GRAPPA), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita autenticato il 22/07/1993 Numero di repertorio 97423 Notaio FERRIGATO UMBERTO trascritto il 12/08/1993 nn. 5534/4381 da potere di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** sede Montecchio Precalcino

N.B. * Si segnala mutamento di denominazione o ragione sociale del 13.09.2002 Numero di repertorio 162590 Notaio CASSANO NICOLA Sede PADOVA trascritto il 14/10/2002 nn. 10725/7628 da *** DATO OSCURATO *** . in *** DATO OSCURATO *** . sede BASSANO DEL GRAPPA

* Si segnala atto di trasferimento sede sociale del 13/09/2002 Numero di repertorio 162590 Notaio CASSANO NICOLA Sede PADOVA trascritto il 14/10/2002 nn. 10726/7629. da BASSANO DEL GRAPPA a MAROSTICA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione integrale è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **3550/199/tec/91** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edificio residenziale e commerciale incendiato, presentata il 20/06/1991, rilasciata il 04/11/1991 con il n. 3550 di registro di protocollo, agibilità del 25/02/1993 con il n. 0012 di registro di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 3 del 11/10/2012 / Approvazione con D. C. C. n.32 del 26/06/2013, l'immobile ricade in zona B1 - 40 zona residenziale esistente di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino la 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.

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

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

per l'intero immobile

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CE ristrutturazione



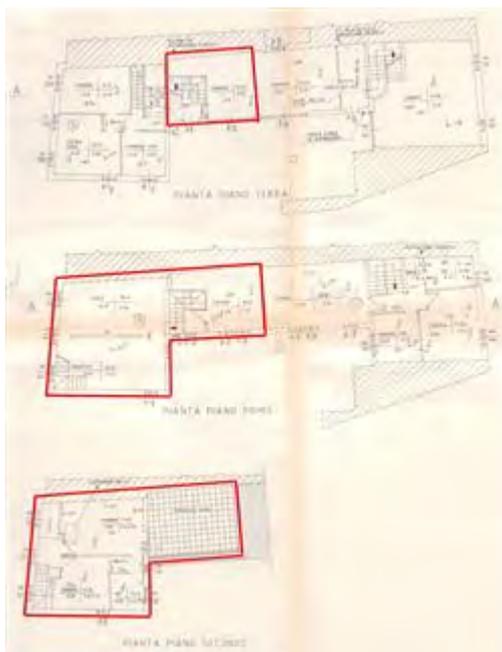
CE seconda variante



Abitabilità



Progetto approvato



Progetto approvato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

Comune di MARANO VENETO (Cotone 010)
Prov. di VICENZA
Foglio Particella 4D Sub. 4

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | DATI DERIVANTI DA | |
|---------------------|--------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Particella | Foglio | Superficie (mq) | Class. Catastrale | Superficie (mq) | Class. Catastrale |
| 414 | 414 | 14,24 | C/5 | 14,24 | C/5 |

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | DATI DERIVANTI DA | |
|---------------------|--------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Particella | Foglio | Superficie (mq) | Class. Catastrale | Superficie (mq) | Class. Catastrale |
| 414 | 414 | 14,24 | C/5 | 14,24 | C/5 |

Mappe Esistenti (1952 - Foglio 4 - Particella 414)

Visura

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

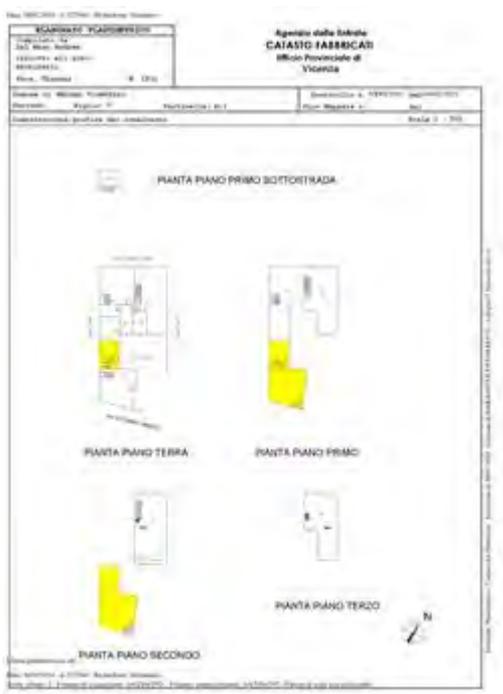
Comune di MARANO VENETO (Cotone 010)
Prov. di VICENZA
Foglio Particella 4D Sub. 4

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | DATI DERIVANTI DA | |
|---------------------|--------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Particella | Foglio | Superficie (mq) | Class. Catastrale | Superficie (mq) | Class. Catastrale |
| 414 | 414 | 14,24 | C/5 | 14,24 | C/5 |

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | DATI DERIVANTI DA | |
|---------------------|--------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Particella | Foglio | Superficie (mq) | Class. Catastrale | Superficie (mq) | Class. Catastrale |
| 414 | 414 | 14,24 | C/5 | 14,24 | C/5 |

Mappe Esistenti (1952 - Foglio 4 - Particella 414)

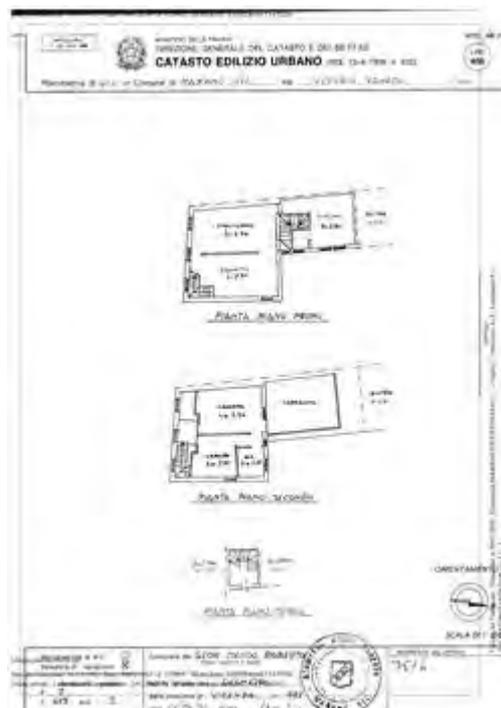
Visura



Elaborato planimetrico



Planimetria catastale



Planimetria catastale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del deposito della perizia l'atto di provenienza non è ancora stato reperito in quanto l'Archivio notarile non ha ritrovato la copia. Si allega pertanto il contratto di convenzione preliminare di compravendita reperito presso l'esecutato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

SCRITTURA PRIVATA

SCRITTURA PRIVATA

Oggi _____ con la presente scrittura privata di n° sei pagine, redatta in duplice copia, tra i sottoscritti:

_____ S.p.A. con sede e Direzione Provinciale in via Prera n° 30 _____ P. IVA _____ (parte promittente venditrice) e il sig. _____ residente a _____ in via _____ n° _____ c.f. n° _____ tel. _____ (parte promittente acquirente)

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) La parte promittente venditrice promette di vendere alla parte promittente acquirente che si obbliga ad acquistare per sé o per persona o ante re nominare al rogito notarile, l'unità immobiliare sotto descritta indicata con il contorno rosso nell'allegata planimetria controfirmata dalle parti, che fa parte integrante della presente scrittura privata e rappresenta il progetto edilizio di base della unità immobiliare da costruire.

Tale unità immobiliare di prossima realizzazione, sorgerà in Via Vittorio Veneto sul porzione del sappele n° 473/405-413-566, come censuario di Murato Vicentino sez. _____ foglio 7.

Art. 2) La proprietà dei beni oggetto della presente promessa di compravendita verrà trasferita ed il

- Pag. 1 -

SCRITTURA PRIVATA

relativo prezzo accettato e stabilito a corpo e non a misura.

Il tutto nello stato di fatto così come visto e piaciuto dal promissario acquirente al quale da atto di essere preso attenta visione.

Art. 3) Il prezzo dell'unità immobiliare compravenduta viene di comune accordo stabilito ed accettato a _____ ed è di € 250.000,000 - (Duecentocinquanta mila) _____

che la parte promittente acquirente si obbliga di pagare alla parte promittente venditrice nei modi e termini seguenti: € 50.000,000 (Cinquanta mila) _____ a titolo di caparra confirmatoria e principio di pagamento.

€ 100.000,000 (Centomila) _____ secondo accodo entro e non oltre il 30 luglio 1992.

€ 100.000,000 (Centomila) _____ a titolo di saldo contestualmente alla sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita da effettuarsi per rogito di un Notaio e scelta della parte promittente venditrice.

La somma a saldo dovrà pagarsi entro e non oltre la consegna dell'unità immobiliare compravenduta.

Art. 4) Le spese per eventuali modifiche, aggiunte o variazioni rispetto al disegno allegato, controfirmato

- Pag. 2 -

SCRITTURA PRIVATA

delle parti, ordinate dalla parte promittente acquirente, saranno a carico dello stesso e dovranno essere pagate alla parte promittente venditrice alla presentazione delle note spese e/o fatture.

Art. 5) Qualora la parte promittente acquirente si rendesse inadempiente al regolare pagamento del prezzo nei modi e nei termini sopra pattuiti, la presente scrittura privata s'intenderà risolta automaticamente a tutti gli effetti, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., senza scopo di messa a discesa e di diffida, con diritto da parte della parte promittente venditrice di incamerare, a titolo di penale, la parte di prezzo già ricevuta e di vendere e cedere ad altri l'unità immobiliare in oggetto.

Art. 6) La parte promittente venditrice ha facoltà di apportare all'immobile qualsiasi variante che ritenesse necessaria al fine di una migliore riuscita del lavoro.

Art. 7) L'unità immobiliare oggetto della presente scrittura privata, viene venduta a corpo così come visto e piaciuto (e non a misura) allo stato "finito" per cui le sottoscritte parti (parte acquirente e parte venditrice) dichiarano di approvare espressamente ed esplicitamente, ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c., le clausole dell'art. 2 della presente scrittura privata.

- Pag. 3 -

SCRITTURA PRIVATA

Le spese da eseguire e le caratteristiche dei materiali impiegati per portare l'unità immobiliare allo stato finito, sono espressamente quelle indicate nell'allegato "CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA" controfirmato dalle parti, che fanno parte integrante della scrittura privata.

Il pagamento dell'importo a saldo assicurato e versato solenne e sotto gli effetti ed accettazione di tutte le opere e forniture eseguite per costruire l'unità immobiliare oggetto della presente.

Art. 8) La predetta unità verrà ipotecata dal venditore libero e disponibile, senza le vincoli, gravami, privilegi e oneri fiscali, nello stato di fatto e di diritto come si possiede.

Art. 9) La consegna dell'immobile compravenduto avverrà ufficialmente entro il 30/11/92, salvo casi di forza maggiore ed esplicitamente di comune accordo.

Presenza a materiale qualsiasi si trasferiscono alla parte promittente acquirente al momento della stipula dell'atto notarile, tuttora gli oneri di qualsiasi natura e specie, nessuno escluso, inerenti all'immobile in oggetto sono a carico della parte promittente acquirente da oggi in avanti, con diritto di rivalsa da parte della parte promittente venditrice qualora dovesse anticipare il pagamento.

- Pag. 4 -

SCRITTURA PRIVATA

Art. 10) La parte promittente acquirente si dichiara adotta delle servitù e degli obblighi che vengono a crearsi in conseguenza della costruzione in aderenza con l'altro fabbricato indicato nella planimetria allegata e sottoscritta dalle parti

Art. 11) Tutte le spese comunque inerenti e dipendenti dalla presente scrittura privata e dell'atto pubblico di compravendita, del frazionamento catastale ed inserimento in mappa, dei tipi planimetrici e tutte le pratiche catastali necessarie al rogito notarile e per la registrazione della presente scrittura privata ecc. sono a carico della parte promittente acquirente.

Art. 12) Qualsiasi controversia, che dovesse sorgere tra le parti in merito alla interpretazione della presente scrittura privata e comunque inerenti alla presente compravendita, sarà definita, con arbitrate libero ed assoluto, da un collegio arbitrale costituito da un arbitro nominato da ciascuna parte entro 30 giorni dalla relativa richiesta, e da un terzo arbitro che fungerà da presidente, nominato dagli arbitri di parte sempre nel termine di 30 giorni dalla loro nomina o in subordine dal Presidente del Tribunale di Vicenza.

Il collegio dovrà decidere entro 60 giorni dalla sua costituzione e la decisione del collegio sarà definitiva.

- Pag. 1 -

SCRITTURA PRIVATA

Art. 13) La presente scrittura sarà riconosciuta alla parte promittente venditrice al momento della firma del rogito notarile.

Art. 14) Per quanto non sottoscritto si si attiene al regolamento del Codice Civile e del Codice Penale.

Montebelluna Precalcino 22/07/1993

Letto Confermato e Sottoscritto

A norma degli artt. 1341 e 1342 Cod. Civ. Le parti, previa rilettura, dichiarano espressamente di riconoscere ed approvare ogni singola clausola della presente scrittura privata, nessuna esclusa ed in particolare gli art. n°: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,-

Montebelluna Precalcino 22/07/1993

Letto Confermato e Sottoscritto

- Pag. 4 -

BENI IN MARANO VICENTINO VIA VITTORIO VENETO 1B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MARANO VICENTINO Via Vittorio Veneto 1B, della superficie commerciale di **167,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, ristrutturato a partire dal 1992 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Marano vicentino lungo una via comunicazione verso l'area urbana

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra primo e secondo, interno 1B. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 413 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 26,44 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 22/07/1993 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 97423 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 821 registrato in data 04/08/1993 - Voltura n. 9545.1/1993 - Pratica n. 435570 in atti dal 28/09/2001
- Coerenze: mappale 409, mappale 413 sub 7, sub 9 e mappale 416 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 7 particella 413 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO , piano: Perra primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del

22/07/1993 Pubblico ufficiale FERRIGATO UMBERTO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 97423 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione n. 821 registrato in data 04/08/1993 - Voltura n. 9545.1/1993 - Pratica n. 435570 in atti dal 28/09/2001

Coerenze: Strada comunale, mappale 409, mappale 413 sub 6, sub 8, mappale 416 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 tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1993.



Vista da via Vittorio Veneto



Vista da via Vittorio Veneto



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.

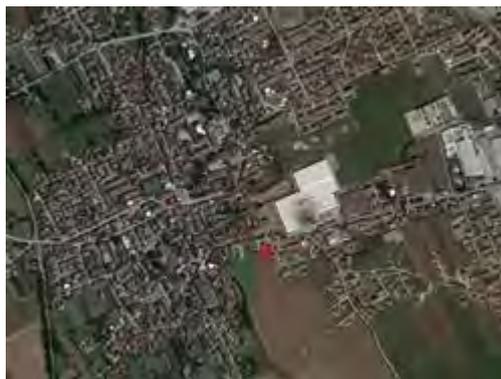


Foto aerea della zona



Mappa catastale



Strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 413 sub 8-9

L'edificio pluripiano è composto da appartamenti, oltre ad aree al piano terra pedonali e destinate a corte e posto auto. Fanno parte delle dotazioni comuni le aree di manovra esterne oltre alla corte condominiale. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 8 e 9, è composto da un ingresso soggiorno, una cucina al primo piano, due camere da letto e un bagno al secondo piano, scala di collegamento interna e di accesso dal piano terra in marmo, ampio terrazzo; al piano terra inoltre un garage (sub 8) dal quale si accede direttamente dall'esterno e dal vano scale.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle, così come la zona notte ha pavimento, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), l'APE, il certificato di classificazione energetica, verrà eseguito simulando il calcolo come prevede la normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione verifica ed eventuale messa a norma dell'impianto esistente.

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.

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

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

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. E' invece auspicabile una verifica del tetto che al momento del sopralluogo presenta alcune infiltrazioni all'interno.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (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 per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione

generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari ad eccezione del problema di infiltrazioni riscontrate al secondo piano.



Cucina



Soggiorno/studio



Soggiorno



Bagno



Camera



CLASSE ENERGETICA:



[245,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 128055/2024 registrata in data 14/10/2024

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 | 155,00 | x | 100 % | = | 155,00 |
| Terrazzo | 15,00 | x | 33 % | = | 4,95 |
| Garage | 16,00 | x | 50 % | = | 8,00 |
| Totale: | 186,00 | | | | 167,95 |

Indirizzo: Via monte Ortigara
Superfici principali e secondarie: 98
Superfici accessorie:
Prezzo: 101.000,00 pari a 1.030,61 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/01/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento con pertinenze
Indirizzo: Via Monte Novegno
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.046,51 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 di categoria diversa (la ricerca di comparabili del settore di mercato dell'immobile in esecuzione non ha dato frutti positivi) 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 residenziali (appartamenti) non del tutto paragonabili però a quello in esame, il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 415,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 730,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 3,4 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

Nello specifico però si precisa che l'appartamento in oggetto presenta caratteristiche sicuramente al di sopra della media tali da giustificare un giudizio di stima maggiore rispetto quanto 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: **160.146,44**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|----------------|---------|
| Arrotondamento | -146,44 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 160.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 160.000,00

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 Marano Vicentino, agenzie: di Marano Vicentino 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 | 167,95 | 0,00 | 160.000,00 | 160.000,00 |
| | | | | 160.000,00 € | 160.000,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione opportunità di mercato e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in 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: **€. 160.000,00**

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): **€. 24.000,00**

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: **€. 136.000,00**

data 18/10/2024

