

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Fallimenti

Fallimento

N. Gen. Rep. **137/2020**
G.E. Dott.ssa P. Cazzola
Curatore Dott. A.Peruffo

XXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE LOTTO 02 – Appartamento in via Novara



**VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558**

No. IMQ-VI-1804003



Tecnico Incaricato: arch. Nicola Tracanzan

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici al n. 439

C.F. TRCNCL59L02I531Q – P. Iva 03951420243

con studio in Vicenza (VI) C.trà Carpagnon, 11, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 145.3287

email ordinaria: perizie@architettotracanzan.it

email certificata: nicola.tracanzan@archiworldpec.it

SCHEMA SINTETICA

Procedura	FALLIMENTO 137/2020	Lotto 2 di 5
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota 1/1
<i>bene</i>	negozio e magazzini	
<i>ubicazione</i>	Comune di Arzignano in via G. Tiepolo, 1	
<i>stato di conservazione</i>	buono	
<i>lotti</i>	5	
<i>dati catastali</i>	C.F.	C.F; Fg.16; Map.1645; sub.10; Categoria A/3; classe 2; Consistenza 4 vani; rendita 316,07 €, piano 2.
<i>irregolarità/abusi</i>	si	Sanabili Edilizie
<i>valore di stima</i>	77.500,00 € (settantasettemilacinquecento/00 euro)	
<i>vendibilità</i>	normale	
<i>motivo</i>	sua posizione, dimensione e livello delle finiture.	
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI	
<i>occupazione</i>	XXXXXXXXXX	
<i>titolo di occupazione</i>	Contratto di locazione ad uso abitativo, locatore XXXXXXXXX Durata dal 20/06/2021 al 20/06/2025 con tacito rinnovo per altri 4 anni. Canone annuo 5.160,00 €. TITOLO NON OPPONIBILE perché il locatore a seguito della sentenza N.R.G. 2345/2021 del 08/06/2023 non aveva titolo a stipulare il contratto	

Allegati

- | | |
|----------|---|
| 1 | Planimetrie |
| 2 | Fotografie |
| 3 | Visure catastali |
| 4 | Documentazione anagrafica |
| 5 | Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici |

6	Atti di compravendita - Locazione
7	Ispezioni Ipotecarie
9	Tabelle di Stima

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 09/02/2024 dal Curatore Dott. A. Peruffo al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 29/11/2024.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Definizioni e riferimenti normativi

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Le metodologie valutative ed i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida. In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558 di IMQ.

Svolgimento dell'attività peritale

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 27/08/2024
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 13/02/2024
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arzignano in data 13/05/2024 dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il 09/05/2024 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

Vengono allegati alla presente relazione tutti i documenti sopra citati in separato documento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

Comune di ARZIGNANO

C.F; Fg.16; Map.1645; sub.10; Categoria A/3; classe 2; Consistenza 4 vani; rendita 316,07 €, piano 2. Intestato a XXXXXXXXXX sede in ROMANIA per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: muro perimetrale; map.1645 sub.3; muro perimetrale su due lati.

Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

N.B. XXXXXXXXXX risulta ancora catastalmente proprietaria dei beni nonostante la domanda giudiziale per accertamento simulazione atti emessa dal Tribunale di Vicenza in data 16/04/2021 rep.1, trascritta a Vicenza in data 30/04/2021 ai nn. RG 9596 RP 6887 con cui i beni venivano decretati di proprietà di XXXXXXXXXX

Storia Catastale:

- Foglio 16 map.81 SEMINATIVO di 15.088 mq. *Impianto meccanografico del 30/06/1973*

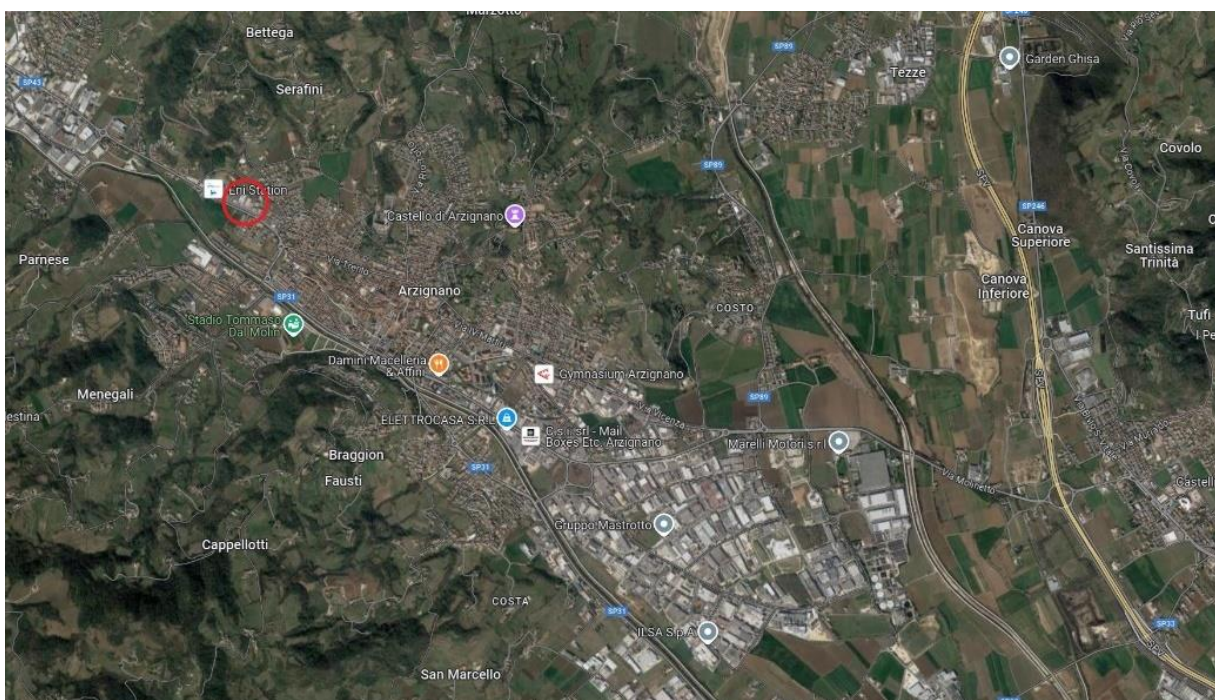
- Foglio 16 map.783 SEMINATIVO di 4620 derivante dalla variazione di mapp.81-778-779-780-781-782. *FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 9677)*
- Foglio 16 map.1161 SEMINATIVO di 1627 derivante dalla variazione di mapp.73-1159-1160-1162. *FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 3184)*
- Foglio 16 map.1161 SEMINATIVO di 1516 derivante dalla variazione di map. 1516. *FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1991 (n. 4885)*
- Foglio 16 map.1645 ENTE URBANO di 1510 derivante dalla soppressione del map.1161. *Variazione Tipo Mappale del 30/12/2002 Pratica n. 251627 in atti dal 30/12/2002 (n. 15340.1/2002)*

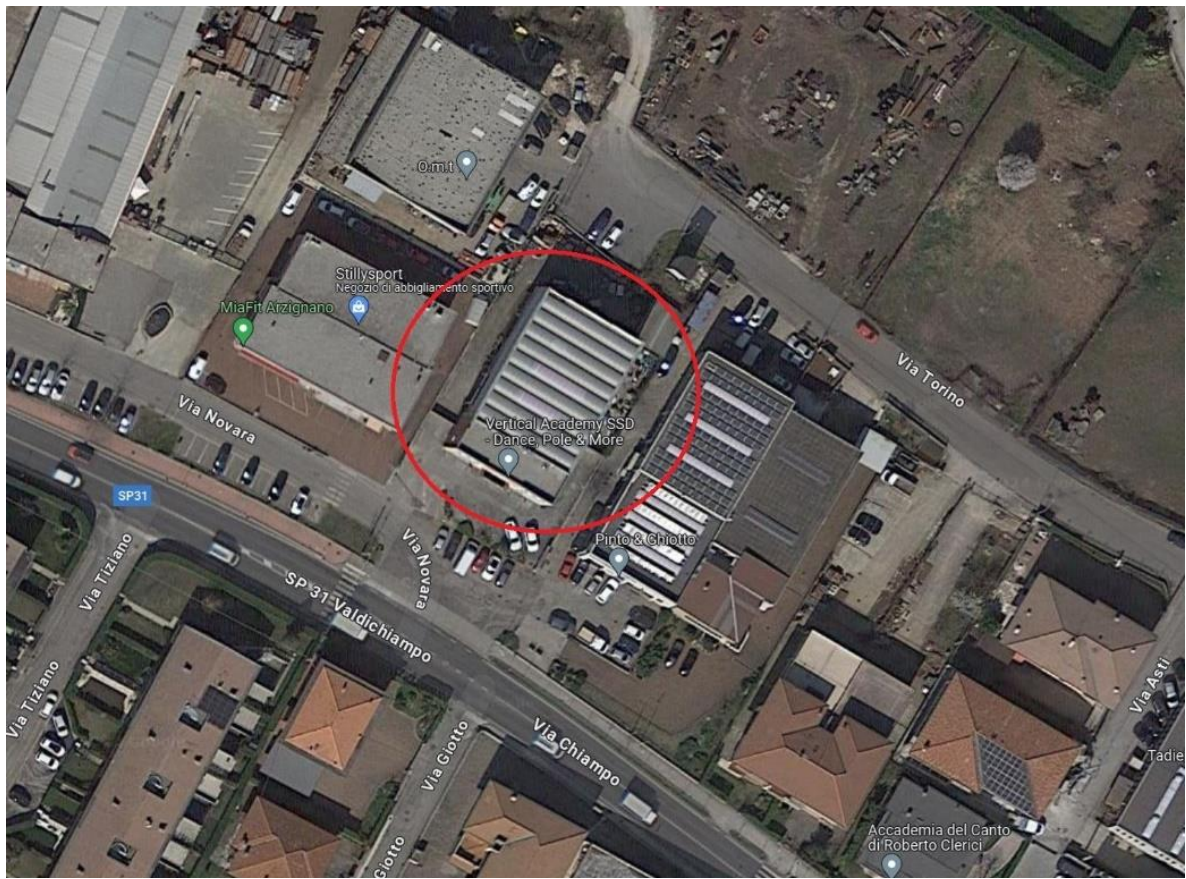
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è situato in via Novara ad Arzignano in una zona semicentrale posta a Nord Ovest del centro storico.

Il bene dista circa 1.5 Km dal centro storico di Arzignano, 8 Km dal casello dell'autostrada e dalla stazione ferroviaria di Montebello.

Il contesto è una piccola area commerciale direzionale posta ai margini del centro abitato. La strada risulta molto trafficata con parcheggi pubblici nella zona.





I principali servizi alla residenza si trovano nelle vicinanze e a circa 1,5 km c'è anche una fermata degli autobus extraurbani.

Ricerca punti di interesse

Catasto Fabbricati Terreni
Scopri tutti i dati di un immobile
www.catastofabbricati terreni.it

Ricerca punti di interesse (POI)

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

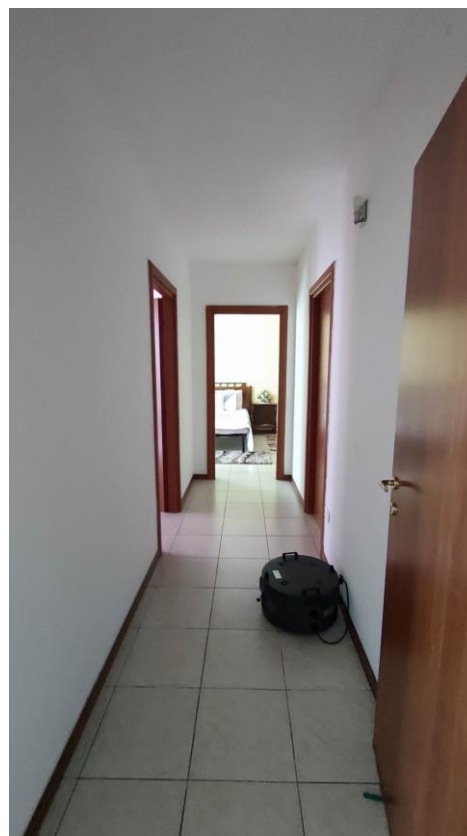
- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa

Cerca Reimposta la ricerca

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	15
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	1
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	2
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	2
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	0
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	0
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	0





Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti economico ed uno stato di manutenzione sufficiente. L'immobile presenta diverse tracce di umidità con scrostamenti dell'intonaco e una vistosa crepa sulla muratura.

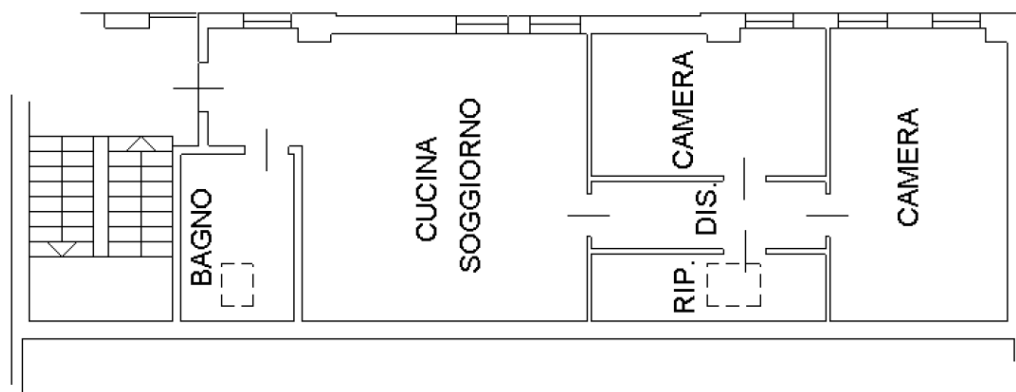


Caratteristiche descrittive

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante con pilastri in c.a	Media	Sufficiente
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Media	Buono
<i>Copertura</i>	Piana, in laterocemento	Media	Buono
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato e graniglia	Media	Sufficiente
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Media	Sufficiente
<i>Pavimenti zona giorno</i>	Piastrelle ceramiche	Media	Buono
<i>Pavimenti zona notte</i>	Piastrelle ceramiche	Media	Buono
<i>Pavimenti bagni</i>	Piastrelle ceramiche	Media	Buono
<i>Serramenti esterni</i>	Pvc con vetrocamera senza protezione	Media	Buono
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Media	Buono
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno	Media	Buono
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Media	Buono
<i>Impianto termico</i>	Caldaia a gas con radiatori	Media	Buono
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Media	Buono

Si ritiene che gli impianti esistenti, pur non presentando segni evidenti di degrado, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Planimetria piano secondo – Planimetria Catastale



CLASSE ENERGETICA

L'immobile è classificato in classe energetica D con consumi pari a 96,45kWh/mq anno

CONDOMINIO

Non è presente una gestione condominiale

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dai disegni allegati autorizzazione edilizia 03PC0079. Le misure sono state verificate a campione ed hanno quindi carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
Residenza	95,00	1,00	95,00
		totale	95

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla visura ipotecaria da me compiuta presso l'Ag. delle Entrate in data 27/08/2024 (che si allegano), a carico dell'immobile oggetto della presente relazione risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*
Trascrizione derivante da domanda giudiziale per accertamento simulazione atti emessa dal Tribunale di Vicenza in data 16/04/2021 rep.1, trascritta a Vicenza in data 30/04/2021 ai nn. RG 9596 RP 6887, a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX. Annullamento atto di compravendita
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

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

- *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma di Notaio M. Colasanto in data 10/05/2018 ai nn. Rep. 170352, iscritto a Vicenza in data 15/05/2018 ai nn. RG 10319 RP 1483, a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX (debitore ipotecario), XXXXXXXXXXXX (terzo datore di ipoteca), XXXXXXXX (terzo datore di ipoteca)

importo ipoteca: 1.400.000,00 € importo capitale: 700.000,00€
Durata 10 anni.

Iscrizione concessione amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito emesso da Agenzia delle Entrate – Riscossione in data 21/08/2019, iscritto a Vicenza in data 26/08/2019 ai nn. RG 19534 RP 3186, a favore di XXXXXXXX contro XXXXXXXX

importo ipoteca: 375.548,80 € importo capitale: 187.774,40€

- *Pignoramenti: Nessuno*
- *Trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso:*

Sentenza di Fallimento emessa dal Tribunale di Vicenza in data 24/12/2020 al n. 137/2020.

Sentenza per azione di simulazione, inefficacia ex art. 64 L.F. e revocatoria ordinaria nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2345/2021 del 08/06/2023

STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da XXXXXXXX e XXXXXXXX. Contratto di locazione ad uso abitativo con locatore XXXXXXXX con amministratore XXXXXXXX. Durata dal 20/06/2021 al 20/06/2025 con tacito rinnovo per altri 4 anni. Canone annuo 5.160,00 €. Contratto n.10540 serie 3T con registrazione telematica protocollo 21110909242165027 del 09/11/2021.

TITOLO NON OPPONIBILE perché il locatore a seguito della sentenza N.R.G. 2345/2021 del 08/06/2023 non aveva titolo a stipulare il contratto

L'attuale proprietario è:

XXXXXXXXXX con sede in Arzignano (VI) per l'intera piena proprietà.

Proprietario dal 08/06/2023 ad oggi in forza di domanda giudiziale per accertamento simulazione atti emessa dal Tribunale di Vicenza in data 16/04/2021 rep.1, trascritta a Vicenza in data 30/04/2021 ai nn. RG 9596 RP 6887 e Sentenza per azione di simulazione, inefficacia ex art. 64 L.F. e revocatoria ordinaria nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2345/2021 del 08/06/2023

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere:

XXXXXXXXXX con sede in Romania per l'intera piena proprietà.

Proprietaria dal 15/11/2019 ad oggi in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma del Notaio A. Pecoraro in data 15/11/2019 rep. 86546, trascritto a Vicenza in data 12/12/2019 ai nn. RG 28047 RP 18597.

XXXXXXXXXX con sede in Arzignano (VI) per l'intera piena proprietà.

Proprietaria dal 20/03/2008 al 15/11/2019 in forza di compravendita a firma del Notaio V. Guglielmi in data 20/03/2008 rep. 47154, trascritto a Vicenza in data 28/03/2008 ai nn. RG 7340 RP 4697.

XXXXXXXXXX con sede a Vicenza per l'intera piena proprietà.

Proprietaria dal 07/02/2007 al 20/03/2008 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio V. Guglielmi del 07/02/2007 rep. 31905, trascritta a Vicenza in data 12/02/2002 ai nn. RG 3167 RP 2155.

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona D1 zone artigianali di completamento" dal vigente strumento urbanistico del Comune di ARZIGNANO (Piano degli Interventi) ed è normata dall'art. 25 delle N.T.O.

Per questa zona lo strumento urbanistico prevede superficie coperta 60% ed un'altezza massima dei fabbricati di 12 ml.



Estratto dal P.I.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di ARZIGNANO in data 16/02/2024, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 01PC0186 del 10/09/2001 per la realizzazione di un fabbricato produttivo intestata a XXXXXXXX, presentata il data 13/06/2001
- DIA prot. 15404 del 24/04/2003 per modifiche interne intestata a XXXXXXXX

- Concessione Edilizia n. 03PC0079 del 11/09/2003 variante alla Concessione Edilizia n. 01PC0186 del 10/09/2001 intestata a XXXXXXXXX, presentata il data 24/03/2003. Agibilità rilasciata in data 20/10/2003

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

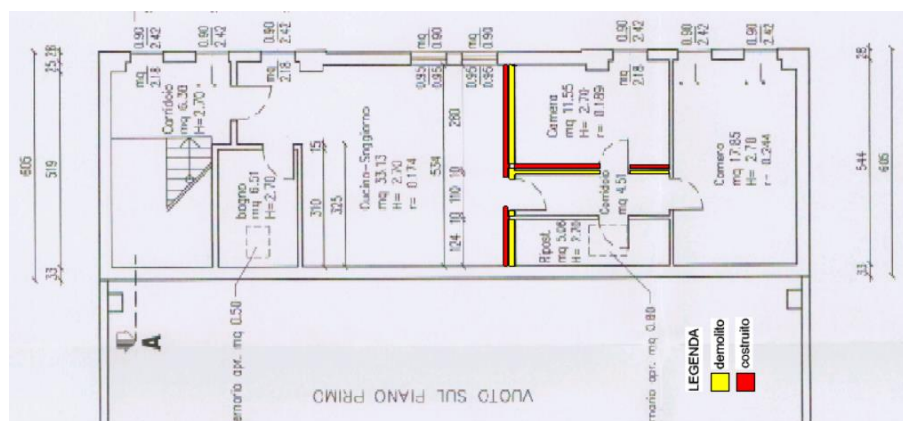
Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati alla Concessione Edilizia n. 03PC0079 del 11/09/2003 per la distribuzione interna del fabbricato.

Tali difformità edilizie, ai sensi del D.P.R. 380/01, risultano sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa.

Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: 4.500,00€

Sanzione amministrativa: 516 € (art. 37 D.P.R. 380/01). Tali importi sono da intendersi indicativi. Una precisa quantificazione è possibile solo in sede di presentazione del progetto di sanatoria.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.



Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono quindi essere altre modeste difformità non evidenziate.

Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 18/03/2024, senza poter verificare la completa corrispondenza tra titoli rilasciati, e documenti messi a disposizione,
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,

- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell'unità immobiliare in oggetto; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l'altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,
- i grafici sopra riportati evidenziano solo le principali difformità e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate. Non sono state evidenziate le lievi modifiche che rientrano nelle tolleranze esecutive.

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 13/02/2024 e presentate in data 02/07/2003

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Arzignano segna dal 2021 una crescita costante dei prezzi, analoga alla media della Provincia.



A Ottobre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.569 al metro quadro**, con un **aumento del 10,57% rispetto a Ottobre 2023** (1.419 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Arzignano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2024, con un valore di **€ 1.569 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.397 al metro quadro.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è significativamente più basso di quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 1.225 €/mq, il secondo a 1.512 €/mq. Va considerato però che il prezzo dell'OMI si riferisce al primo semestre 2024. La zona in cui è collocato l'immobile non è di pregio, anzi è particolarmente penalizzata dall'affaccio su una strada di forte traffico e dal contesto produttivo.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: ARZIGNANO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20TRIESTE,%20VIA%20CALAVENA,%20VIA%20DIAZ,%20VIA%20S.ZENO,%20VIA%20VALMORA,%20VIA%20PALLADIO

Codice zona: C1

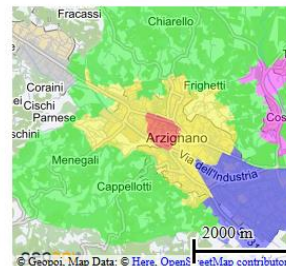
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1400	L	4,2	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2100	L			
Ville e Villini	Normale	1200	1450	L			
Ville e Villini	Ottimo	1850	2300	L			

Spazio disponibile per annotazioni



CRITERI VALUTATIVI

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

mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

Non sono reperibili atti di compravendita di immobili residenziali inseriti in contesti produttivi per cui il campione è stato selezionato tra appartamenti inseriti in contesti residenziali limitrofi. Un apposito coefficiente terrà conto dei fattori contestuali.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare i seguenti contratti di immobili siti a Vicenza: RP 19085/2022, 15425/2023 20783/2023 e 3526/2023.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI				
caratteristica	comparabili			subject
	C3	C4	C5	
Prezzo	113.000	165.000	130.000	
Data contratto	21/09/23	11/12/23	02/03/23	22/11/24
Sup. catastale	124	121	137	95
Bagni	1	2	1	1
Garage	SI	SI	SI	NO
Livello di piano	2	1	2	2
Consumi energ.	0	0	0	0
Posizione	buona	buona	buona	scarsa
Accessibilità	buona	buona	buona	buona
Elementi tipologici	0	0	0	0
Anno costruzione	1976	1994	1977	2003
Qualità costruttiva	normale	normale	normale	normale
Stato di conservazione	sufficiente	buono	sufficiente	buono

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
caratteristica	comparabili		
	C3	C4	C5
Prezzo	113.000	165.000	130.000
Data contratto	13.183	15.125	22.750
Sup. catastale	-26.427	-23.694	-38.274
Bagni	0	-10.000	0
Garage	-20.000	-20.000	-20.000
Livello di piano	0	-8.250	0
Posizione	-11.300	-16.500	-13.000
Stato di conservazione	24.800	0	27.400
Prezzi corretti	93.256	101.681	108.876

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili: **101.2071,00€** pari a circa **1.066,00 €/mq**.

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie riscontrate.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Appartamento	95	1.066	101.271
Correzioni di stima			
Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)			516
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale			4.500
Riduzione per bene locato		0%	0
Interventi edilizi specifici:			
Riparazione danni finiture			5.000
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima			91.255

Va anche considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 13.500,00.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto costituisce una singola unità abitativa.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

L'immobile risulta avere una normale vendibile data la sua posizione, dimensione e livello delle finiture.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Pubblicazione sul sito delle aste giudiziarie.

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 29/11/2024 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

77.500,00 €

(settantasettemilacinquecento/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull' immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

In fede
Vicenza, li 29/11/2024

L'Esperto Stimatore
arch. Tracanzan Nicola

