

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 03 – Ufficio 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 3 di 5
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota 1/1
<i>bene</i>	Ufficio	
<i>ubicazione</i>	Comune di Arzignano in via Novara, 2	
<i>stato di conservazione</i>	buono	
<i>lotti</i>	5	
<i>dati catastali</i>	C.F.	C.F; Fg.16; Map.1645; sub.11; Categoria D/6; rendita 2.868,00 €, piano 1.
<i>irregolarità/abusi</i>	si	sanabili edilizi e catastali
<i>valore di stima</i>	76.000,00 € (settantaseimila/00 euro)	
<i>vendibilità</i>	normale	
<i>motivo</i>	posizione e dinamiche del mercato	
<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>	XXXXXXXX	
<i>titolo di occupazione</i>	Contratto di locazione Registrato il 08/06/17 al n. 575 serie 3T locatario XXXXXXXX durata dal 01/05/2017 al 30/04/2023 con tacito rinnovo. Corrispettivo annuo: 4.800,00 €.	

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	Tablelle di Stima

Premessa

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.8; Categoria A/10; classe 1; Consistenza 3,5 vani; rendita 976,10 €, piano 1. Intestato a XXXXXXXXXX sede in ROMANIA per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1645 sub.11; 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 mq derivante dalla variazione di mapp.81-778-779-780-781-782. FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 9677)

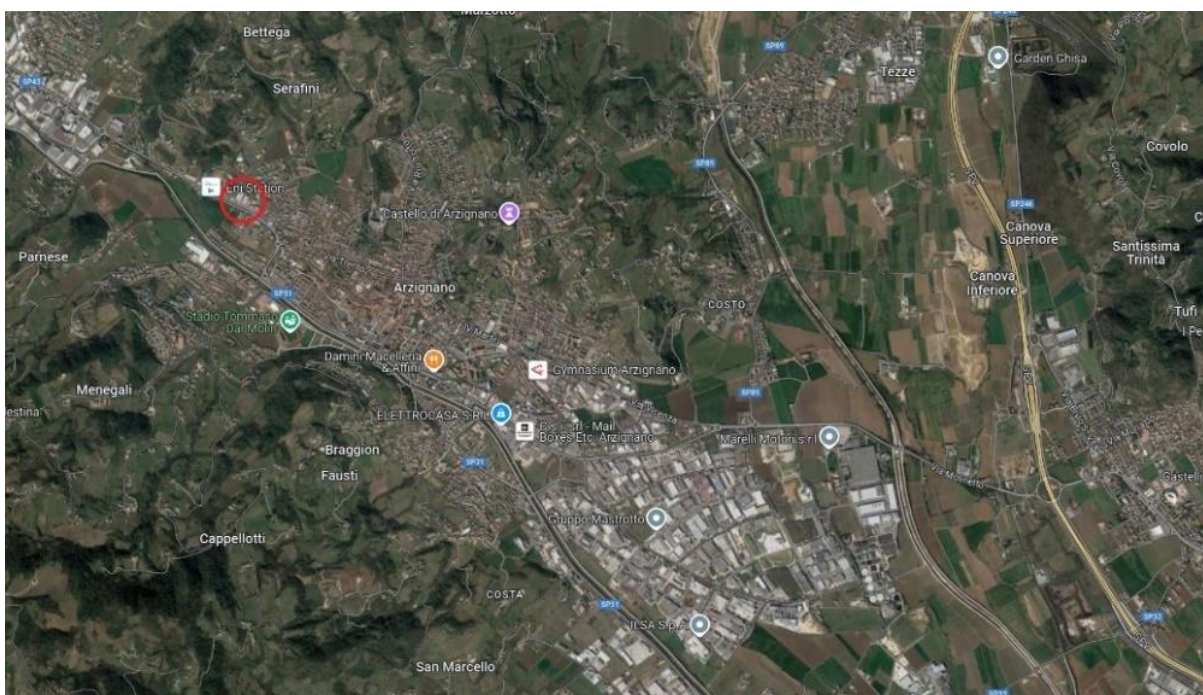
- Foglio 16 map.1161 SEMINATIVO di 1627 mq derivante dalla variazione di mapp.73-1159-1160-1162. FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 3184)
- Foglio 16 map.1161 SEMINATIVO di 1516 derivante dalla variazione di map. 1516. FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1991 (n. 4885)
- Foglio 16 map.1645 ENTE URBANO 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)

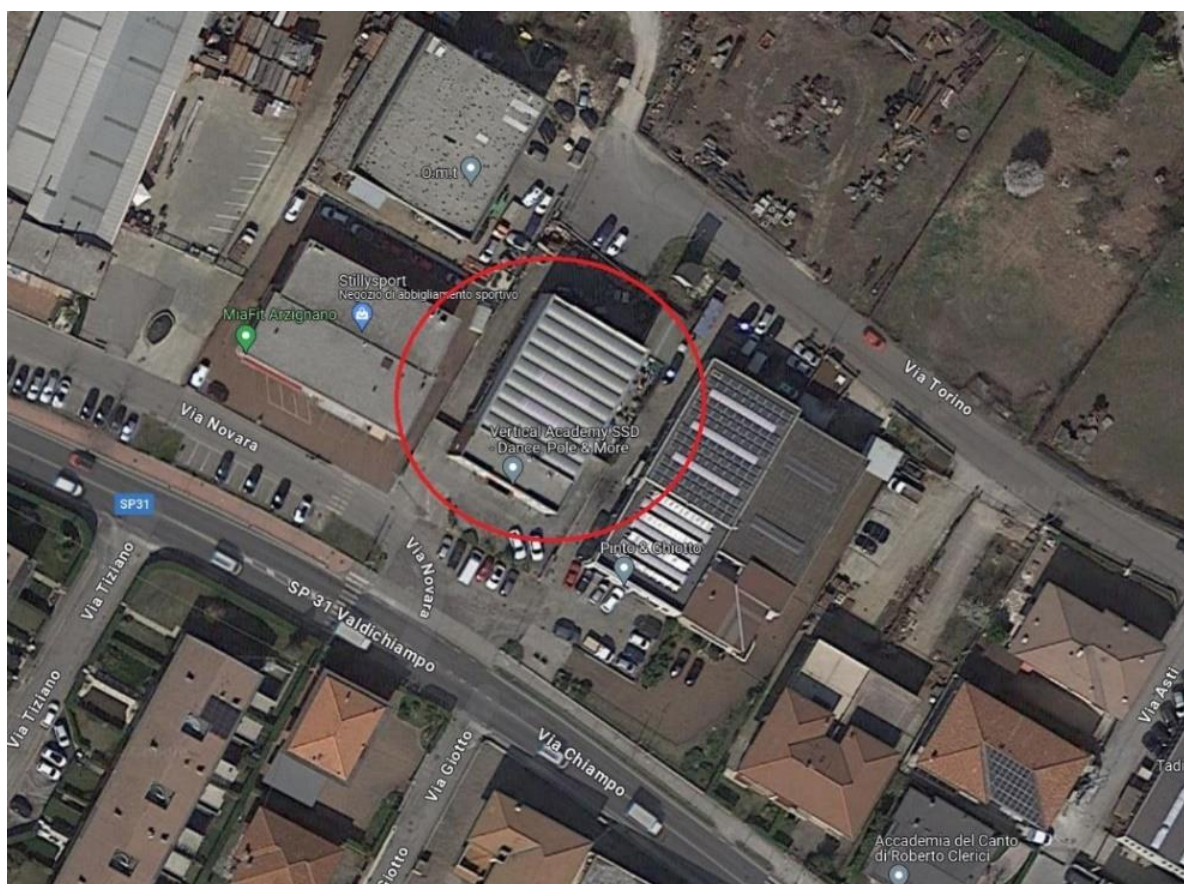
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

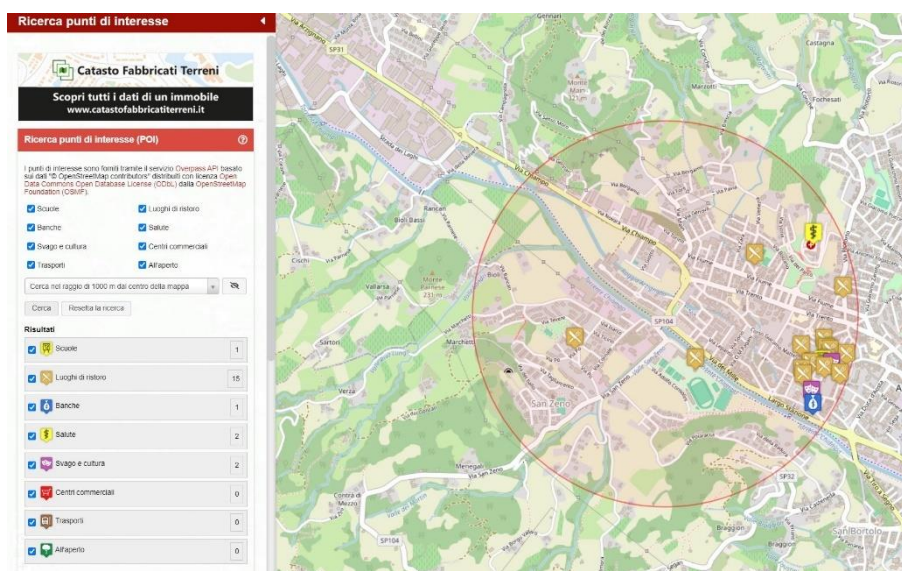
Il bene dista circa 1.5 Km dal centro storico di Arzignano, 8 Km dal casello dell'autostrada e dalla stazione ferroviaria di Montebello.

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.





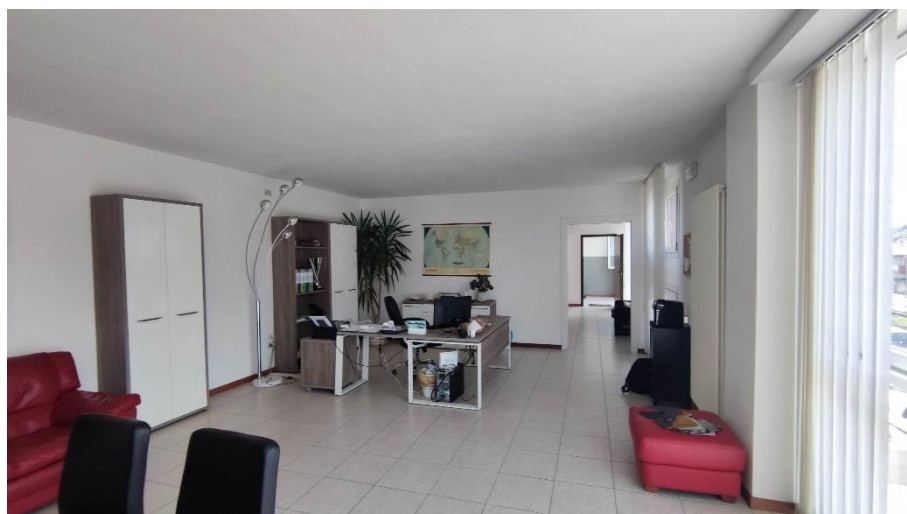
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di ufficio al piano primo posto in un capannone con tre piani fuori-terra che ospita attività commerciali e direzionali.

L'accesso avviene da via Novara e attraverso il vano scale comune si accede all'ufficio al piano primo.

L'ingresso avviene su una stanza adibita ad ingresso/reception, che ospita anche un bagno con antibagno, e che dà accesso ad una seconda stanza, più grande, utilizzata come uffici.





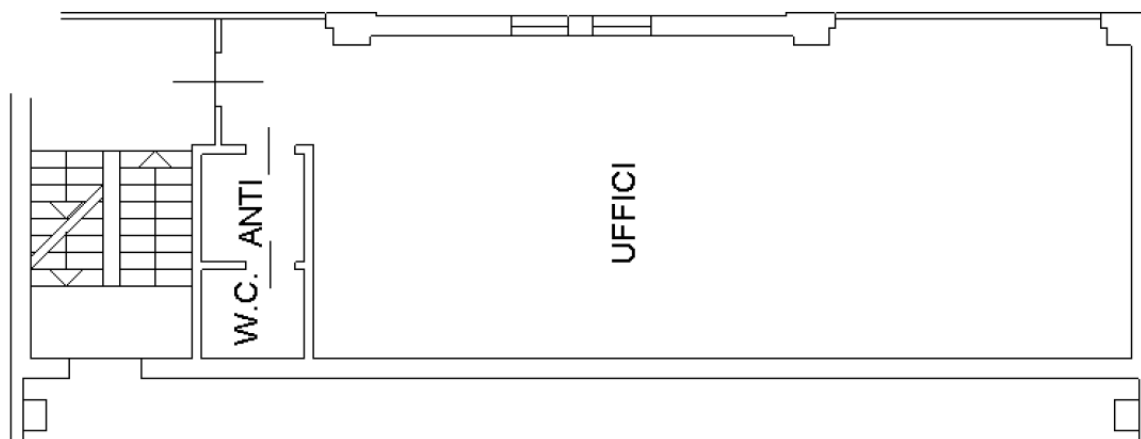
Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti normale ed uno stato di manutenzione buono.

Caratteristiche descrittive

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante con pilastri in c.a	Media	Buono
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Media	Buono
<i>Copertura</i>	Piana, in laterocemento	Media	Buono
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato e graniglia	Media	Buono
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Media	Buono
<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 e split climatizzazione	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.

piano secondo – Planimetria Catastale



CLASSE ENERGETICA

In corso di definizione

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>
Ufficio	92,44	1,00	92,44
		totale	92

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 XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX Annullamento 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 XXXXXXXXX contro EDILPARISE S.R.L. (debitore ipotecario), XXXXXXXX (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 XXXXXXXXX contro XXXXXXXXX
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, con contratto di locazione Registrato in Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Vicenza il 08/06/17 al n. 575 serie 3T con locatario XXXXXXXX, durata dal 01/05/2017 al 30/04/2023 con tacito rinnovo. Corrispettivo annuo: 4.800,00 €.

Il contratto è opponibile.

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.

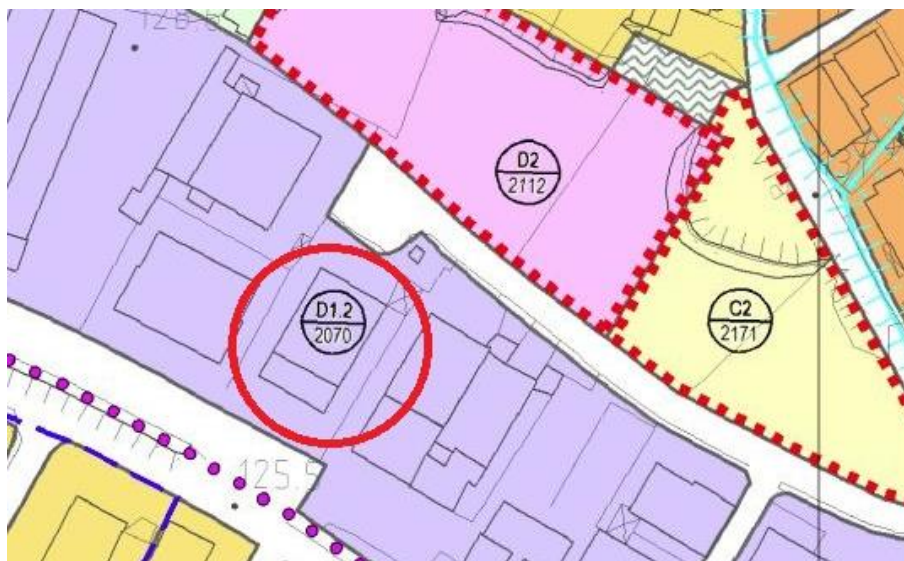
Proprietaria dal 07/02/2007 al 20/03/2008 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio V. Guglielmi del 07/02/2007 rep. 31905, trascritta a Vicenza in data 12/02/2002 ai nn. RG 3167 RP 2155.

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 XXXXXX, 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 XXXXXXXX, 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.

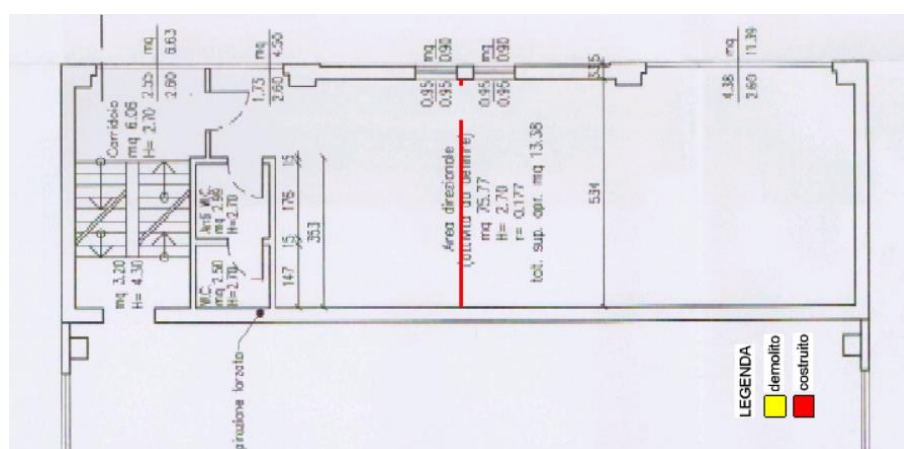
Tali difformità edilizie, ai sensi del D.P.R. 380/01, risultano sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa.

Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: 3.500,00€

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.

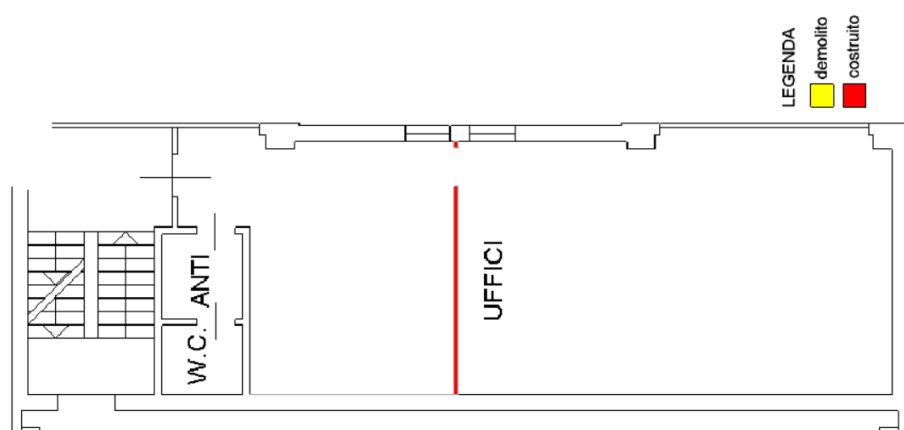
Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- 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 difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 13/02/2024 e presentate in data 02/07/2003, che si allegano, per modifiche interne.



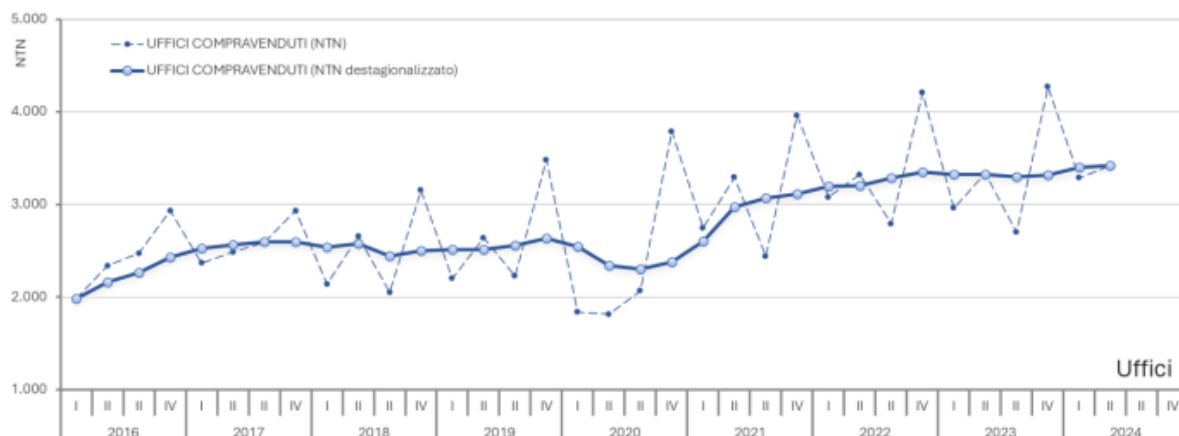
Tale difformità rende l'immobile catastalmente non conforme.

Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA con nuove planimetrie dell'immobile. Costo previsto della pratica 1.000,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato degli immobili a destinazione direzionale, a partire dalla seconda metà del 2020, ha ricominciato a crescere almeno sotto il profilo del numero delle compravendite anche se i prezzi rimangono stabili su un livello inferiore al costo di costruzione.



Il prezzo medio della zona indicato dalle rilevazioni dell'OMI è pari a 1.650 €/mq, valore invariato negli ultimi 2 anni, confermato dalle rilevazioni di Borsino Immobiliare pari a 1.535 €/mq

La zona in cui è collocato l'immobile è favorita dall'affaccio su una arteria di forte traffico, non lontana dal centro cittadino.



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	
Uffici	Ottimo	1450	1850	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 della capitalizzazione diretta dei canoni di locazione considerando un saggio di capitalizzazione di mercato pari al 7%.

Il canone di locazione unitario di riferimento è stato ricavato dall'analisi delle offerte di uffici analoghi a quello oggetto di stima presenti sui principali portali di intermediazione immobiliare (Immobiliare.it, Idealista.it e Casa.it) considerando alcuni fattori correttivi quali la posizione e il normale margine di contrattazione nella definizione del prezzo di contratto.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Campione di offerte selezionate

<i>canone</i>	<i>superficie</i>	<i>€/mq</i>
900,00	100,00	9,00
750,00	90,00	8,33
480,00	50,00	9,60
600,00	70,00	8,57
580,00	65,00	8,92
700,00	80,00	8,75
2.200,00	400,00	5,50
900,00	200,00	4,50
750,00	100,00	7,50
500,00	80,00	6,25
800,00	130,00	6,15
550,00	50,00	11,00
600,00	55,00	10,91
650,00	100,00	6,50
850,00	70,00	12,14
700,00	95,00	7,37

Dalla lista sono state eliminate le offerte anomale e quindi sono stati applicati i fattori correttivi

<i>canone</i>	<i>superficie</i>	<i>€/mq</i>	<i>posizione</i>		<i>rid. A.P.</i>	<i>prezzo corretto</i>	
900,00	100,00	9,00	B	10%	5%	7,70	
750,00	90,00	8,33	B	10%	5%	7,13	
480,00	50,00	9,60	B	10%	5%	8,21	
600,00	70,00	8,57	N		5%	8,14	
580,00	65,00	8,92	B	10%	5%	7,63	
700,00	80,00	8,75	N		5%	8,31	
750,00	100,00	7,50	N		5%	7,13	
500,00	80,00	6,25	B	10%	5%	5,34	
800,00	130,00	6,15	B	10%	5%	5,26	
550,00	50,00	11,00	B	10%	5%	9,41	
600,00	55,00	10,91	B	10%	5%	9,33	
650,00	100,00	6,50	B	10%	5%	5,56	
700,00	95,00	7,37	N		5%	7,00	
					prezzo medio	7,39	€/mq

Sulla scorta del valore locativo unitario così ricavato ho calcolato il valore dell'immobile

Superficie commerciale	92,00	mq
Canone annuo lordo	8.163,00	€/anno
Saggio di capitalizzazione	7%	
Valore	116.614,00	€

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

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 di stima utilizzato.

Nel caso in oggetto va tenuto conto sia del contratto di locazione in essere opponibile che dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità catastali riscontrate.

Oneri per la sanatoria	516,00	€
Spese tecniche	4.500,00	€
Riduzione bene locato	-20%	
Valore di mercato	90.000,00	€

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 (rialutazione/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 € 14.000,00.

CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione indicato nel contratto registrato in data 08/06/2017 è pari a 4.800,00 €/ anno. Il canone medio annuo rilevato attraverso l'analisi delle offerte immobiliari ad oggi è pari circa a 8.100,00 €/anno. All'epoca della stipula i canoni erano molto bassi ma oggi **si ritiene il canone non sia più congruo**.

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

76.000,00 €
(settantaseimila/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.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

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

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

L'immobile risulta normalmente vendibile data la sua posizione e le dinamiche del mercato locale.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Normali canali delle aste giudiziarie.

In fede
Vicenza, li 29/11/2024

L'Esperto Stimatore
arch. Tracanzan Nicola

