



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

I.V.G. Vicenza srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. j. Martino Viero - Minuscolo studio di progettazione

CF:VRIMTN89A09E970M

con studio in MAROSTICA (VI) via Sant'Antonio 15

telefono: 0424238487

email: ing.viero@gmail.com

PEC: martino.viero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2023

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 135 / 2023 R.G.,

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

promossa da:

*** DATO OSCURATO ***

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 4): proprietà superficiaria novantanovenale.

Bene (cfr pag. 4): appartamento al piano primo con autorimessa al piano terra.

Ubicazione (cfr pag. 4): Comune di Valdagno, Via Tripoli n. 14.

Stato (cfr pag. 10): sufficiente.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 4): N.C.E.U. di Valdagno, sez. Q, foglio 3, mappale 589
- sub. 12, cat. A/3, abitazione di vani 7,5;
- sub. 9, cat. C/6, autorimessa di mq 18.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8): nessuna.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 7-8): non regolare, sanabile.

Valore di vendita forzata (cfr pag. 17): €73.000,00.

Valore mutuo (cfr pag. 5): €147.960,00.

Vendibilità (cfr pag. 17): buona.

Pubblicità: cartello in facciata e annunci su portali web specializzati.

Occupazione (cfr pag. 4): *** DATO OSCURATO *** , proprietario debitore esecutato.

Attestato di Prestazione Energetica (cfr pag. 11): Classe E.

Allegati

- A. Documentazione fotografica
- B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- C. Atto di provenienza
- D. Visure ipotecarie
- E. Visure catastali
- F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- H. Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- J. Attestato di prestazione energetica e libretto impianto
- K. Estratto dell'atto di matrimonio
- L. Certificato di residenza
- M. Documentazione relativa alle spese condominiali
- N. Documentazione relativa ai beni comparabili
- O. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento situato a Valdagno in Via Tripoli n. 14, della superficie commerciale di 127 mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per la durata di 99 anni a decorrere dal 20/10/1981.

Trattasi di appartamento tricamere al piano primo con autorimessa di pertinenza al piano terra.

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Valdagno, Sez. Q, Foglio 3:

- particella 589, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita €735,95, indirizzo catastale: Via Tripoli n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** ;
- particella 589, sub. 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita €1,13, indirizzo catastale: Via Tripoli n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: L'abitazione confina a est con il vano scale comune, a nord est e sud ovest con proprietà di terzi, mentre è libero sui restanti due lati. Il garage confina a nord est e sud ovest con proprietà di terzi, mentre sui restanti lati con l'area comune esterna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.332,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.000,00
Data della valutazione:	22/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 05/09/2023, l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato.

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 attiva derivante da atto notarile pubblico stipulato il 14/07/2008 a firma di Gianfranco Di Marco Notaio in Vicenza ai nn. 43371/13445 di repertorio, iscritta il 21/07/2008 a Vicenza ai nn. 15467/3541, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 147.690,00.

Importo capitale: 98.640,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario emesso il 12/04/2023 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 1834 di repertorio, trascritto il 27/04/2023 a Vicenza ai nn. 9170/6599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

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: € **570,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € **2.854,12**

Millesimi condominiali: **125**

Ulteriori avvertenze:

L'unità oggetto di valutazione fa parte del fabbricato condominiale denominato *Condominio Tripoli* e amministrato dallo Studio Grendene del rag. Domenico Grendene con sede in Cornedo Vicentino - Vicolo Dolomiti n.1.

Gli importi indicati, comunicatici dall'amministratore condominiale, sono da intendersi come indicativi e riferiti alla data della perizia; essi infatti potrebbero variare, anche significativamente, nelle future annualità. Si riporta che l'amministratore ha dichiarato che non sono state deliberate spese di natura straordinaria non ancora scadute, ma risulta essere in corso una valutazione per l'eventuale rifacimento delle linee fognarie condominiali.

Si precisa che nel calcolo delle spese insolte sono compresi gli oneri per il ricorso di ingiunzione di pagamento contro lo stesso debitore esecutato (Tribunale di Vicenza R.G. 1581/2022, cfr. Allegato M).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria in forza di compravendita, con atto stipulato il 14/07/2008 a firma di Gianfranco Di Marco Notaio in Vicenza ai nn. 43370/13444 di repertorio, trascritto il 21/07/2008 a Vicenza ai nn. 15466/9834.

Atto con il quale l' *** DATO OSCURATO *** cedeva la quota di 1/1 della proprietà superficiaria dei beni oggetto di pignoramento al debitore esecutato ai sensi della L.R. 29/2002.

Si fa presente che il comune di Valdagno, in forza del Regolamento approvato con D.C.C. n.61 del 29/09/2008, consente di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà con l'eliminazione dei vincoli di godimento per le aree P.E.E.P.. Per maggiori informazioni si rimanda al Regolamento reperibile presso gli uffici comunali.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Vicenza per la quota di 1/1 della proprietà superficiali novantanovenne, con atto stipulato il 20/10/1981 a firma del Segretario Comunale di Valdagno ai nn. 5550 di repertorio, trascritto il 21/12/1981 a Vicenza ai nn. 14162/11220.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia per lavori di costruzione di fabbricato in località Belfiore, rilasciata all' *** DATO OSCURATO *** , il 28/01/1975 con il n. 16240/4 di protocollo.

Licenza Edilizia in variante alla Licenza n° 16240 del 28/01/1975 rilasciata il 17/03/1976 con il n. 2390/4 di protocollo all' *** DATO OSCURATO *** , su domanda presentata il 12/02/1976.

Autorizzazione di Abitabilità per la nuova costruzione ad uso abitazione in Via Tripoli ai civ. 14-15, rilasciata il 12/02/1981 all' *** DATO OSCURATO *** , su domanda presentata il 29/08/1977.

Concessione Edilizia in sanatoria per lavori di chiusura di verande, rilasciata a *** DATO OSCURATO *** il 08/10/1996 con il n. 4362/86 Reg. N. K85/1858 di protocollo, su domanda presentata il 21/03/1986 con il n. 4362/86 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano degli Interventi

In base al vigente Piano degli Interventi del Comune di Valdagno, il terreno in cui sorge il condominio in cui si inseriscono i beni oggetto di pignoramento, ovvero il mappale 589 del Foglio 3 Sezione Valdagno, ricade in Zona Territoriale Omogenea *B-3.0 Zone residenziali di completamento* - art. 80 delle N.T.O. del P.I.

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Dall'analisi delle tavole grafiche del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale di Schio e Valdagno emerge quanto segue riguardo il terreno di sedime del complesso condominiale in cui si inseriscono i beni oggetto di stima.

Elaborato 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3 su tutto il territorio comunale (art. 25 N.T.A.);
- Vincolo idrogeologico forestale R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 (art.8 N.T.A.).

Elaborato 3 - Carta delle fragilità

- Area idonea a condizione n° 7 (art. 22 N.T.A.);
- Area di ricarica della falda come definita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art.24 N.T.A.).

Elaborato 4 - Carta delle trasformabilità

- Area inserita nell'Ambito Territoriale Omogeneo a 1.1 Paesaggio Urbano, ovvero a destinazione prevalentemente residenziale;
- Ambito di urbanizzazione consolidata destinato alla residenza e ai servizi per la residenza (art.30 N.T.A.).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato allo scrivente in data 26/07/2023, è contenuto in allegato I.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

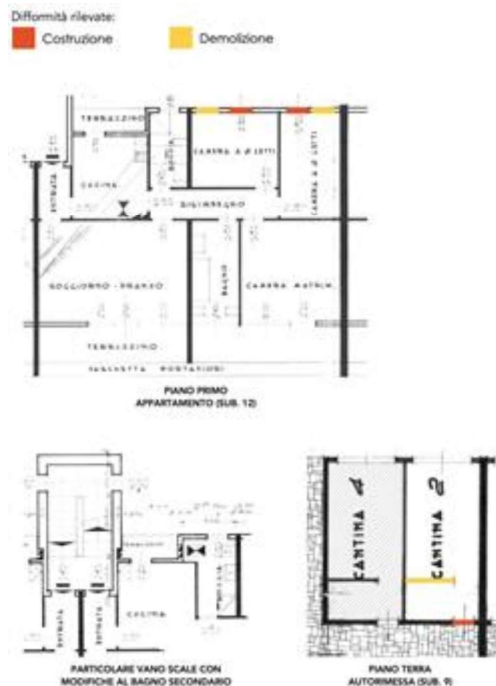
Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie ma rivestono carattere meramente indicativo, derivando da una interpretazione personale ed autonoma dell'esperto degli elaborati e titoli edilizi reperiti, alla luce della normativa vigente, conformemente all'incarico conferitogli. Si invitano pertanto gli interessati a svolgere le opportune verifiche presso gli uffici competenti prima della presentazione dell'offerta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo si segnala la diversa posizione di due finestre sul lato esposto a sud dell'unità abitativa in oggetto. Per quanto riguarda l'autorimessa al piano terra invece non sono presenti attualmente una tramezza interna indicata negli elaborati comunali e una porta che ne permetteva l'accesso dal lato nord.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: *Pratica in sanatoria*: €2.500,00.



Sovrapposizione stato di fatto-elaborati comunali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto a quanto rilevato durante il sopralluogo si segnala la diversa posizione di due finestre sul lato esposto a sud dell'unità abitativa in oggetto.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: *Aggiornamento catastale: €2.000,00*

Si segnala inoltre un disallineamento della mappa catastale, la quale erroneamente riporta il numero 583 anzichè 589 in relazione al fabbricato in oggetto; non si rilevano incertezze nell'individuazione dell'immobile pignorato.



Sovrapposizione stato di fatto-planimetrie catastali.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al capitolo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali attuali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

BENI IN VALDAGNO VIA TRIPOLI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento situato a Valdagno in Via Tripoli n. 14, della superficie commerciale di 127 mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per la durata di 99 anni a decorrere dal 20/10/1981.

Trattasi di appartamento tricamere al piano primo con autorimessa di pertinenza al piano terra.

Identificazione catastale al N.C.E.U. di Valdagno, Sez. Q, Foglio 3:

- particella 589, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita €735,95, indirizzo catastale: Via Tripoli n. 14, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** ;
- particella 589, sub. 9, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita €1,13, indirizzo catastale: Via Tripoli n. 14, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze: L'abitazione confina a est con il vano scale comune, a nord est e sud ovest con

proprietà di terzi, mentre è libero sui restanti due lati. Il garage confina a nord est e sud ovest con proprietà di terzi, mentre sui restanti lati con l'area comune esterna.



Vista esterna del complesso da nord (contorni indicativi sull'unità in oggetto).



Vista esterna del condominio sa sud (contorni indicativi sull'unità in oggetto).



Ingresso condominiale.



Vista esterna dell'autorimessa sub. 9.



Pianerottolo di accesso all'appartamento sub. 12.



Vista sull'area verde comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima sono ubicati in una zona residenziale consolidata, ai piedi di un colle, a circa

un kilometro a sud del centro cittadino del comune di Valdagno; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, in particolare nelle immediate vicinanze si trovano alcuni istituti di istruzione primaria e secondaria oltre ad una scuola dell'infanzia. Sono raggiungibili a piedi i principali servizi come, ad esempio, supermercati, banca ed ufficio postale.

La più vicina via di comunicazione è la Strada Provinciale 246 di Recoaro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento con autorimessa di pertinenza facente parte di un fabbricato condominiale costruito nella seconda metà degli anni '70. Il condominio è un edificio in linea con copertura piana e vani scale sporgenti dal lato sud rispetto al corpo principale. Esso si inserisce in un complesso di tre edifici uguali disposti con una configurazione planimetrica a "C" attorno ad un'area verde centrale comune. Ciascun edificio si sviluppa su tre piani fuori terra e ospita otto unità abitative distribuite ai piani primo e secondo e altrettante autorimesse al piano terreno. La costruzione presenta struttura portante mista laterocementizia, con pareti esterne finite ad intonaco civile effetto graffiato e tinteggiato, ad eccezione dei suddetti corpi scale che sono in calcestruzzo a vista. Nelle parti comuni esterne i percorsi carrabili sono asfaltati mentre quelli pedonali sono in cemento lisciato.

Ognuno dei condomini ha due accessi i quali immettono ciascuno ad un vano scale che conduce ai piani superiori. All'appartamento oggetto di stima si perviene dal vano scale più a est. Non è presente ascensore.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, si segnala l'annerimento dell'intonaco esterno sul lato nord; il giardino comune è ben curato.

L'unità si sviluppa su di un unico livello e gode di affacci su due lati; essa è composta da ingresso, cucina e soggiorno separati, due bagni finestrati, un disimpegno, tre camere da letto, oltre a due verande e una loggia. Internamente sviluppa una superficie calpestabile di 92 mq alla quale di aggiungono 26 mq netti di verande e loggia. L'altezza interna netta è di 2,80 m.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; il pavimento è in piastrelle ceramiche in tutte le stanze ad eccezione delle camere da letto dove è presente un parquet in legno. In bagno ed in cucina anche le pareti presentano rivestimento in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni hanno telaio in metallo e vetro singolo. Le porte interne sono in legno e la porta d'ingresso è chiusa da un portoncino blindato in legno dell'epoca di costruzione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC con cassonetto ispezionabile dall'interno. Nelle verande e nella loggia il pavimento è in piastrelle ceramiche. Le verande sono chiuse da serramenti apribili con telaio in alluminio. Nella loggia è installato un lavatoio.

Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, tazza wc e vasca di bagno; nel bagno secondario invece si trovano lavabo, tazza wc e, in nicchia, predisposizione per l'installazione della lavatrice.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a metano posizionata nel bagno secondario e termosifoni a parete come terminali scaldanti. Gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione. Non è presente un impianto per il raffrescamento estivo.

Al piano terra, accessibile direttamente dall'esterno e non comunicante con l'appartamento, è situata anche l'autorimessa (sub. 9) di pertinenza dell'unità. Il vano consta in 18 mq calpestabili, ha un'altezza interna di 2,30 m ed è chiuso da un basculante metallico; il pavimento è in cemento lisciato e le pareti sono tinteggiate.

Lo stato di manutenzione generale interno è discreto; si segnalano locali fenomeni di muffa alle pareti e la rottura del vetro di una finestra delle camere da letto.



Cucina.



Soggiorno.



Veranda.



Bagno principale.



Camera da letto.



Loggia.

CLASSE ENERGETICA:



[194,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 122739/2023 registrata in data 20/11/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
P.1 - Superficie interna netta dei vani principali	92,00	x	100 %	=	92,00
P.1 - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	14,00	x	100 %	=	14,00
P.1 - Superficie interna netta dei vani secondari (verande)	14,00	x	50 %	=	7,00
P.1 - Superficie della loggia	12,00	x	30 %	=	3,60
P.T - Superficie interna netta dei vani secondari (autorimessa)	18,00	x	50 %	=	9,00
P.T - Superficie dei muri dei vani secondari (autorimessa)	3,00	x	50 %	=	1,50
Arrotondamento	-0,10	x	100 %	=	-0,10
	0,10	x	0 %	=	0,00
Totale:	153,00				127,00



Schema distributivo dello stato di fatto - Piano primo.



Schema distributivo dello stato di fatto - Piano terra.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2017

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Vicenza

Descrizione: Abitazione in fabbricato a schiera con autorimessa, cantina e corte esclusiva

Indirizzo: Via Pascal n. 11

Superfici principali e secondarie: 152

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.184,21 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/10/2016

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Vicenza

Descrizione: Appartamento al piano terzo con autorimessa in edificio in linea

Indirizzo: Via De Gasperi n. 7

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 782,61 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 90.000,00 pari a 782,61 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/11/2017

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Vicenza

Descrizione: Appartamento al piano terzo in fabbricato condominiale

Indirizzo: Via Galvani n. 12

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 94.000,00 pari a 740,16 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 94.000,00 pari a 740,16 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima.

Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello

da valutare.

Il metodo MCA si articola in 4 fasi, di seguito esposte:

1. Parametrizzazione del segmento di mercato: Tabella dei dati: vengono individuate le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, a partire dai dati riportati nella fonte indicata;
2. Calcolo dei prezzi marginali: si calcola quale è il prezzo per l'incremento unitario di ciascuna caratteristica; i prezzi vengono riassunti in una tabella;
3. Valutazione: si apportano gli aggiustamenti ai prezzi di mercato;
4. Sintesi conclusiva: si espone il valore di mercato determinato e si verifica il margine di incertezza.

Qualora detto margine fosse superiore al valore limite (tolleranza) viene impiegato il Sistema di stima IVS che, attraverso un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare determina i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari qualitative nonché il valore di mercato dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	180.000,00	90.000,00	94.000,00
Consistenza	127,00	152,00	115,00	127,00
Data [mesi]	0	73,00	86,00	73,00
Prezzo unitario	-	1.184,21	782,61	740,16
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	6,00	6,00	6,00	5,00
Tipologia edilizia	6,00	8,00	6,00	6,00
Livello di piano	6,00	8,00	5,00	7,00
Vetustà, obsolescenza funzionale secondo l'epoca di costruzione	1.976,00	1.993,00	1.980,00	1.964,00
Stato di manutenzione	5,00	7,00	6,00	4,00
Dotazioni interne	6,00	7,00	6,00	5,00
Dotazioni esterne	7,00	9,00	6,00	5,00
Livello di finiture	6,00	6,00	6,00	6,00
Qualità distributiva interna	7,00	6,00	6,00	6,00
Esposizione e luminosità	6,00	7,00	6,00	6,00
Qualità degli affacci e vedute	7,00	6,00	5,00	5,00
Efficienza energetica di involucro e impianti	2,00	2,00	0,00	2,00

Decurtazione per proprietà superficiali	-1,00	-1,00	0,00	0,00
---	-------	-------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	150,00	75,00	78,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	740,16	740,16	740,16
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	3 %	5.400,00	2.700,00	2.820,00
Tipologia edilizia	4 %	7.200,00	3.600,00	3.760,00
Livello di piano	4 %	7.200,00	3.600,00	3.760,00
Vetustà, obsolescenza funzionale secondo l'epoca di costruzione	0,5 %	900,00	450,00	470,00
Stato di manutenzione	3 %	5.400,00	2.700,00	2.820,00
Dotazioni interne	2 %	3.600,00	1.800,00	1.880,00
Dotazioni esterne	2 %	3.600,00	1.800,00	1.880,00
Livello di finiture	2 %	3.600,00	1.800,00	1.880,00
Qualità distributiva interna	3 %	5.400,00	2.700,00	2.820,00
Esposizione e luminosità	3 %	5.400,00	2.700,00	2.820,00
Qualità degli affacci e vedute	1 %	1.800,00	900,00	940,00
Efficienza energetica di involucro e impianti	1,5 %	2.700,00	1.350,00	1.410,00
Decurtazione per proprietà superficiali	10 %	18.000,00	9.000,00	9.400,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		180.000,00	90.000,00	94.000,00
Data [mesi]		10.950,00	6.450,00	5.718,33
Prezzo unitario		-18.503,94	8.881,89	0,00
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi		0,00	0,00	2.820,00

Tipologia edilizia	-14.400,00	0,00	0,00
Livello di piano	-14.400,00	3.600,00	-3.760,00
Vetustà, obsolescenza funzionale secondo l'epoca di costruzione	-15.300,00	-1.800,00	5.640,00
Stato di manutenzione	-10.800,00	-2.700,00	2.820,00
Dotazioni interne	-3.600,00	0,00	1.880,00
Dotazioni esterne	-7.200,00	1.800,00	3.760,00
Livello di finiture	0,00	0,00	0,00
Qualità distributiva interna	5.400,00	2.700,00	2.820,00
Esposizione e luminosità	-5.400,00	0,00	0,00
Qualità degli affacci e vedute	1.800,00	1.800,00	1.880,00
Efficienza energetica di involucro e impianti	0,00	2.700,00	0,00
Decurtazione per proprietà superficiali	0,00	-9.000,00	-9.400,00
Prezzo corretto	108.546,06	104.431,89	108.178,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **107.052,10**
 Divergenza: 3,79% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,00 x 842,93 = **107.052,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 107.052,10**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 90.832,08**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo. Poiché il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene.

Si fa presente che allo stato attuale non è possibile prevedere le ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla pandemia ed alla situazione geopolitica internazionale potranno avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia buona appetibilità sul mercato immobiliare per le sue caratteristiche tipologiche e per la buona posizione di cui gode.

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	127,00	0,00	107.052,10	90.832,08
				107.052,10 €	90.832,08 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 86.332,08**

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): **€ 12.949,81**

Riduzione per arrotondamento: **€ 382,27**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.000,00**

data 22/11/2023

il tecnico incaricato
ing. j. Martino Viero - Minuscolo studio di progettazione