



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IQERA ITALIA SPA

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:

IVG Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2022

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 53/2022

LOTTO 1

SCHEDE SINTETICA ED INDICE

SCHEDE SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 53 / 2022 R.G., Giudice dott.ssa Sonia Pantano

promossa da:

IQERA ITALIA SPA

contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3): piena proprietà per l'intero.

Bene (cfr pag. 3): appartamento al piano terra con cantina interrata.

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Arzignano, Via Calavena Alta n. 13.

Stato (cfr pag. 10): scarso.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3): N.C.E.U. del Comune di Arzignano
foglio 9, map. 302 sub. 1 ~ 303 sub. 1 - cat. A/3 abitazione di vani 7.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 7): nessuna.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5): si rilevano difformità che si ritengono sanabili

Valore di stima (cfr pag. 16): €39.000,00 (valore di vendita giudiziaria)

Valore mutuo (cfr pag. 4): €340.000,00

Vendibilità (cfr pag. 15): buona.

Pubblicità: cartello fronte strada e annunci su periodici e portali web specializzati quali Astalegale.net, Immobiliare.it.

Occupazione (cfr pag. 3): *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

APE (cfr all. K): classe G

Problemi (cf. pag. 9): la zona bagni con veranda risulta costruita su parti condominiali dell'edificio

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. Licenze di Agibilità
- J. Certificato di Destinazione Urbanistica
- K. Attestato di prestazione energetica e libretto impianto
- L. Documentazione in merito allo stato patrimoniale
- M. Certificati di residenza
- N. Documentazione relativa ai beni comparabili
- O. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento situato ad Arzignano in Via Calavena Alta n. 13, della superficie commerciale di 117 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (derivante dalle quote di 1/2 di piena proprietà in capo a *** DATO OSCURATO *** e 1/2 di piena proprietà in capo a *** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di appartamento tricamere al piano terra con cantina al piano interrato.

Identificazione catastale al N.C.E.U. del Comune di Arzignano:

- foglio 9, map. 302 sub. 1 ~ map. 303 sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita €53,13, indirizzo catastale: Via Calavena Alta n. 13, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il mappale 302 ~ 303 confina a nord con la corte mappale 305, a ovest con i mappali 1150 e 1151, a sud con il mappale 301 e a est con la pubblica via.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.817,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.000,00
Data della valutazione:	27/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato *** DATO OSCURATO *** , il quale vi risiede con la famiglia.

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 04/08/2005 a firma di Gianfranco di Marco Notaio in Valdagno ai nn. 33631/7424 di repertorio, iscritta il 19/08/2005 a Vicenza ai nn. 21785/5199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €340.000,00.

Importo capitale: €170.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare derivante emesso in data 31/12/2021 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 5922 di repertorio, trascritto il 14/02/2022 a Vicenza ai nn. 2813/2035, 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: **€ 350,00**

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:

Le spese condominiali non sono stabilite in forma scritta; esse possono stimarsi, in larga massima, in €350 annui, da ritenersi indicativi e passibili di variazioni. Non sono previste spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà da potere di *** DATO OSCURATO *** in forza di compravendita, con atto stipulato il 04/08/2005 a firma di Gianfranco Di Marco Notaio in Valdagno ai nn. 33630/7423 di repertorio, trascritto il 19/08/2005 a Vicenza ai nn. 21784/13861.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 della piena proprietà da potere di *** DATO OSCURATO *** in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso, con atto stipulato il 05/01/2005 a firma di Giovanni Muraro Notaio in Chiampo ai nn. 29338/5036 di repertorio, trascritto il 21/01/2005 a Vicenza ai nn. 2015/1302.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà da potere di ***

DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 23/12/1998 a firma di Beniamino Itri Notaio in Lonigo ai nn. 59140 di repertorio, trascritto il 14/01/1999 a Vicenza ai nn. 843/577.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria N. 76/47/85/LF/nb ai sensi della L.47/85 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per cambio d'uso da residenziale a commerciale, ripostiglio e servizi igienici, con domanda presentata il 26/11/1985, rilasciata il 05/02/1986.

Permesso di agibilità N. 76/47/85/LF/mf, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per pozione di fabbricato a destinazione residenziale/commerciale in Via Calavena Alta n. 13, rilasciata il 07/03/1986.

Concessione Edilizia intestata a *** DATO OSCURATO *** per cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale e modifiche interne, su domanda presentata il 01/09/1998 con il n. 98-275 di protocollo, rilasciata il 23/09/1998 con il n. 29558 di protocollo.

Licenza di abitabilità rilasciata il 26/09/1998 con il n. 29876 di protocollo a *** DATO OSCURATO *** per cambio d'uso con modifiche interne di cui alla CE del 23/09/1998 prot. 29558.

Concessione Edilizia intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche prospettiche, presentata il 09/04/1999 con il n. 99-157 di protocollo e rilasciata il 22/11/1999 con il n. 38301 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Assetto del Territorio

In base alla Variante 1 del Piano di Assetto del Territorio vigente del Comune di Arzignano, approvato con Conferenza dei Servizi del 23/12/2015 si evidenzia quanto segue riguardo al mappale 302 ~ 303 del Foglio 9.

Carta dei Vincoli

- Vincolo sismico Zona 2 su tutto il territorio comunale.

Carta delle Fragilità

- Area idonea a condizione per la compatibilità geologica.

Carta delle Trasformabilità

- Ambito territoriale omogeneo ATO n. 1 - Arzignano centro (art. 25);

- Area di urbanizzazione consolidata (art. 29).

Piano degli Interventi

In base alle 16 Varianti del P.I. del Comune di Arzignano il mappale 302 ~ 303 del Foglio 9 ricade in ZTO C1 *residenziale parzialmente edificata* (art. 24).

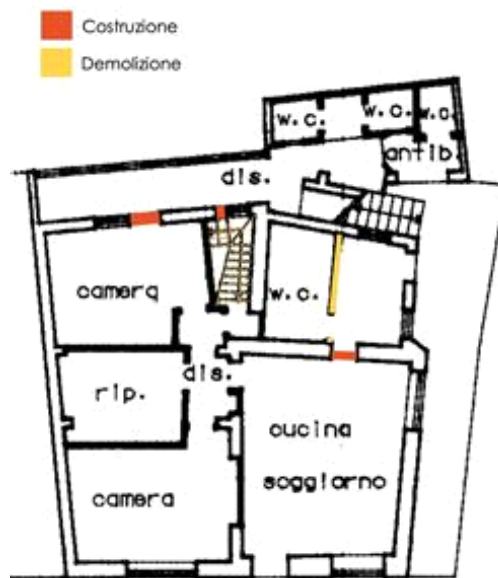
Su di essa valgono i parametri di zona riportati alla Scheda C1 - 2038 riportata in allegato unitamente al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie, ma rivestono carattere indicativo, derivando da una interpretazione personale della normativa vigente da parte dell'esperto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Per quanto riguarda le porzioni di immobile ad ovest (veranda e servizi igienici), ricadenti sui mappali di corte nn. 1150, 1151 e 305 (cfr. cap. 8.2) si fa presente che i signori *** DATO OSCURATO ***



Sovrapposizione stato di fatto-planimetria catastale.

Sovrapponendo la planimetria catastale con l'estratto di mappa catastale risulta che i locali posti a ovest (servizi igienici e veranda) insistono sui mappali 1150, 1151 e su parte del mappale 305, i quali sono accatastati come "Corte" e pertanto formalmente costituenti parti condominiali del fabbricato. Per tale ragione non vengono considerati nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.



Estratto di mappa catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto esposto al cap. 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN ARZIGNANO VIA CALAVENA ALTA 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento situato ad Arzignano in Via Calavena Alta n. 13, della superficie commerciale di 117 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà (derivante dalle quote di 1/2 di piena proprietà in capo a *** DATO OSCURATO *** e 1/2 di piena proprietà in capo a *** DATO OSCURATO ***).

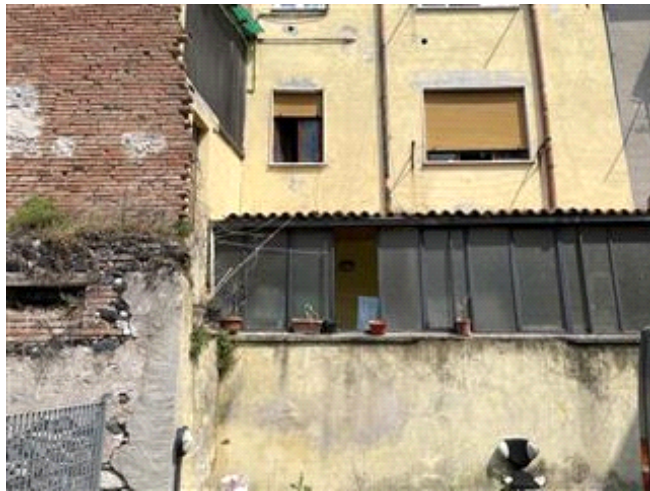
Trattasi di appartamento tricamere al piano terra con cantina al piano interrato.

Identificazione catastale al N.C.E.U. del Comune di Arzignano:

- foglio 9, map. 302 sub. 1 ~ map. 303 sub. 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita €53,13, indirizzo catastale: Via Calavena Alta n. 13, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: Il mappale 302 ~ 303 confina a nord con la corte mappale 305, a ovest con i mappali 1150 e 1151, a sud con il mappale 301 e a est con la pubblica via.



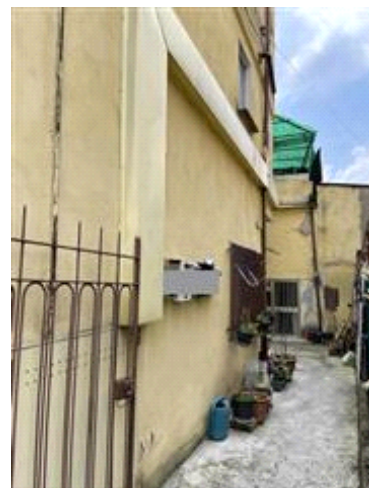
Vista da Via Calavena Alta (contorni indicativi sull'unità).



Vista esterna dal lato ovest.



Vista esterna dal lato est sull'ingresso.



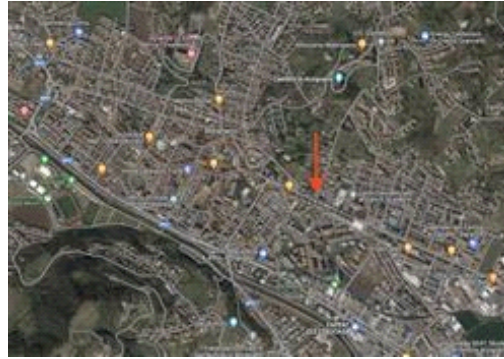
Vista sulla corte map. 305.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'edificio si trova in una zona semicentrale del Comune di Arzignano in direzione est, in particolare all'imbocco di Via Calavena Alta da Via IV Martiri. L'area è a vocazione mista residenziale e commerciale. I parcheggi nella zona sono scarsi. Il centro di Arzignano è raggiungibile a piedi in pochi minuti. Nelle vicinanze sono presenti tutti i principali servizi al cittadino: scuole, ospedale, stazione degli autobus, ufficio postale, negozi, ristoranti etc.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.



Ortofoto del contesto cittadino di Arzignano con posizione dell'immobile in oggetto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è un'appartamento situato al piano terra con cantina al piano interrato, facente parte di un edificio a cortina di quattro piani fuori terra, risalente alla prima metà del '900. Ristrutturato in epoca più recente intorno agli anni '60, il fabbricato presenta strutture in elevazione, orizzontamenti e copertura in laterocemento. Le finiture esterne sono quelle tipiche degli edifici di civile abitazione dell'epoca: le pareti sono intonacate e tinteggiate in giallo, il manto di copertura è in coppi di laterizio, le grondaie e i pluviali sono in rame. I serramenti sono in legno con oscuranti avvolgibili esterni; alcune finestre inoltre hanno serramenti estreni con struttura in alluminio.

L'accesso pedonale al fabbricato avviene dal lato nord, attraverso la corte mappale 305, che conduce ad una scala esterna la quale porta ai piani superiori. Non è presente vano ascensore. L'unità al piano terra, oggetto della presente relazione, ha invece due accessi indipendenti, uno diretto da Via Calavena Alta sulla zona soggiorno-pranzo a est e l'altro dal suddetto mappale 305 sulla zona bagno-lavanderia.

L'edificio non dispone di un'area esclusiva a parcheggio nè di giardino esterno.

L'appartamento di cui al map. 302-303 sub. 1 si trova al piano terra e, fino alla fine degli anni '90, ospitava una piccola mensa per operai; dopodichè è stato trasformato in abitazione. L'unità si compone di una stanza cucina-soggiorno-pranzo, tre camera, un ripostiglio, un disimpegno, una zona bagni-lavanderia ed una veranda, oltre alla cantina al piano interrato; ha affacci su tre lati, est, ovest e nord.

La superficie netta calpestabile dell'unità è di 88 mq, oltre alla zona bagni e la veranda. Al piano interrato è presente una cantina di 13mq circa, accessibile tramite una scala a pioli attraverso l'apertura di una botola a pavimento.

Si segnala che, sovrapponendo la planimetria catastale con la mappa catastale, risulta che i locali posti a ovest (servizi igienici e veranda) insistono sui mappali 1150, 1151 e su parte del mappale 305, i quali sono accatastati come "Corte". Pur essendo costruiti da vari decenni, tali stanze formalmente ricadono quindi su aree costituenti parti condominiali del fabbricato. Per tale ragione tali ambienti non verranno considerati nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

Il bagno è dotato di lavabo, tazza wc, bagno alla turca e doccia, ciascuno in un vano separato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, nei bagni e nella cucina vi sono dei rivestimenti ceramici; nella zona soggiorno-cucina vi è un controsoffitto ribassato in legno. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche. I serramenti sono in legno di colore bianco con vetro singolo, ad eccezione di quelli nella camera sul lato est i quali sono in alluminio di colore nero. Il sistema di oscuramento è in parte costituiti da avvolgibili esterni in PVC con cassettoni visibili dall'interno ed in parte da scudi

interni in legno di colore verde. Nella veranda i serramenti sono in vetro opaco con strutture in metallo.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas metano collocata in cucina; i terminali scaldanti sono dei termosifoni a parete. Non è presente impianto di raffrescamento estivo.

Lo stato di manutenzione è scarso.



Cucina-soggiorno.



Bagno.



Camera.



Disimpegno.



Disbrigo-veranda.



Botola e scala di accesso alla cantina.

CLASSE ENERGETICA:

[359,8 KWh/m²/anno]

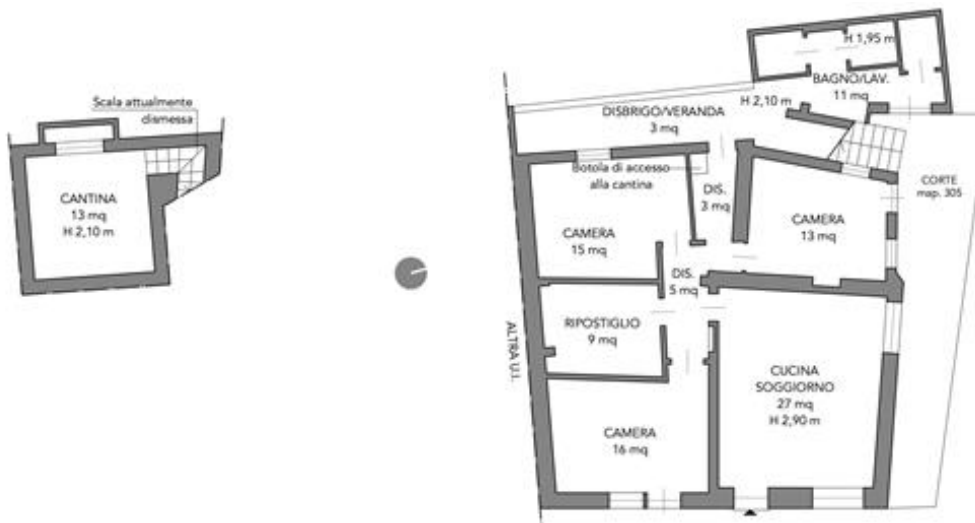
Certificazione APE N. 73984/2022 registrata in data 27/07/2022

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
PT - Superficie interna netta dei vani principali (esclusi bagni e veranda)	88,00	x	100 %	=	88,00
PT - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	21,00	x	100 %	=	21,00
P INT - Superficie interna netta dei vani secondari	13,00	x	50 %	=	6,50
P INT - Superficie dei muri perimetrali dei vani secondari	3,00	x	50 %	=	1,50
Totale:	125,00				117,00



Schema distributivo del piano interrato.

Schema distributivo del 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: 04/04/2022
 Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Vicenza
 Descrizione: Appartamento al piano terra con cantina
 Indirizzo: via IV Martiri, 26 Arzignano VI
 Superfici principali e secondarie: 114
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 38.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 17/02/2022
 Fonte di informazione: Conservatoria RR.II. di Vicenza
 Descrizione: Appartamento al piano quinto con deposito interrato
 Indirizzo: via IV Martiri, 82 Arzignano VI
 Superfici principali e secondarie: 68
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 38.500,00 pari a 566,18 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
Prezzo	-	38.000,00	38.500,00
Consistenza	117,00	114,00	68,00
Data [mesi]	0	4,00	5,00
Prezzo unitario	-	333,33	566,18
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	6,00	6,00	6,00
Tipologia edilizia	6,00	6,00	5,00
Livello di piano	8,00	8,00	7,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione o dell'ultima ristrutturazione)	1.998,00	1.967,00	1.992,00
Stato di manutenzione	4,00	4,00	6,00
Dotazioni esterne	4,00	4,00	5,00
Dotazioni interne	5,00	6,00	6,00
Livello delle finiture	4,00	4,00	5,00
Qualità distributiva interna	4,00	5,00	6,00
Esposizione dell'unità e	4,00	5,00	8,00

luminosità			
Qualità degli affacci e vedute	3,00	3,00	6,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	0,00	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	31,67	32,08
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	333,33	333,33
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	5 %	1.900,00	1.925,00
Tipologia edilizia	10 %	3.800,00	3.850,00
Livello di piano	5 %	1.900,00	1.925,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione o dell'ultima ristrutturazione)	1 %	380,00	385,00
Stato di manutenzione	3 %	1.140,00	1.155,00
Dotazioni esterne	3 %	1.140,00	1.155,00
Dotazioni interne	3 %	1.140,00	1.155,00
Livello delle finiture	1 %	380,00	385,00
Qualità distributiva interna	2 %	760,00	770,00
Esposizione dell'unità e luminosità	2 %	760,00	770,00
Qualità degli affacci e vedute	2 %	760,00	770,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	3 %	1.140,00	1.155,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	38.000,00	38.500,00
Data [mesi]	126,67	160,42
Prezzo unitario	1.000,00	16.333,33
Tono sociale della zona,		

accessibilità, comodità ai servizi	0,00	0,00
Tipologia edilizia	0,00	3.850,00
Livello di piano	0,00	1.925,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione o dell'ultima ristrutturazione)	11.780,00	2.310,00
Stato di manutenzione	0,00	-2.310,00
Dotazioni esterne	0,00	-1.155,00
Dotazioni interne	-1.140,00	-1.155,00
Livello delle finiture	0,00	-385,00
Qualità distributiva interna	-760,00	-1.540,00
Esposizione dell'unità e luminosità	-760,00	-3.080,00
Qualità degli affacci e vedute	0,00	-2.310,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	0,00	-1.155,00
Prezzo corretto	48.246,67	49.988,75

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **49.117,71**
 Divergenza: 3,48% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,00 x 419,81 = **49.117,71**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 49.117,71**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 49.117,71**

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 in quanto il mercato di immobili simili si è dimostrato attivo nella zona.

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	117,00	0,00	49.117,71	49.117,71
				49.117,71 €	49.117,71 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.817,71**

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): **€ 6.872,66**

Arrotondamento **€ 54,95**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.000,00**

data 27/07/2022

il tecnico incaricato
ing. j. Martino Viero - Minuscolo Studio di Progettazione