



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 344/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AVV. DAL PRA' COME TUTTRICE DELLE MINORI LAVARRA ERMELINDA E LAVARRA NICOLE ANGELA MARTA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/07/2021



**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0424526219

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA  
BASSO**  
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 344/2020

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott.ssa M. Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 14/09/2021

Esperto arch. Andrea Basso

**Diritto pignorato** (cfr pag. 3 e 9): piena proprietà per la quota di 1/2

**Tipologia bene** (cfr pag. 3 e 9): Appartamento al piano secondo

**Ubicazione** (cfr pag. 3 e 9): Marano Vicentino – VI - Via IV Novembre

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 3 e 9):

foglio 7 particella 2070 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 26,44 Euro – per la quota di 1/2

foglio 7 particella 472 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro – per la quota di 1/2;

**Metri quadri** (cfr pag. 3): 78,02 mq

**Stato** (cfr pag. 12): normale

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 5):

**Valore di mercato**, OMV (cfr pag. 17): 42.800,00 €-

**Date/valori comparabili** reperiti (cfr pag. 15): 2015: 59.000,00; 2018: 94.000,00; 2018: 120.000,00

**Valori medi aggiudicazioni** precedenti (cfr pag. 16): in base ai dati forniti da Astalegale

**Valore di vendita forzata** proposto (cfr pag. 3 e 18): 34.750,00 €

**Vendibilità/appetibilità**: normale

**Iniziative di vendita** forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 3 e 9): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 3 e 9): dal proprietario.

**Problemi particolari**- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 344/2020

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MARANO VICENTINO Via IV Novembre, della superficie commerciale di **78,02** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, ristrutturato a partire dal 1999 è ubicato in zona centrale del Comune di Marano con facile accesso viabilistico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2070 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 26,44 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE SNC, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO del 10/12/2002 Trascrizione in atti dal 18/12/2002 Repertorio n.: 24188 Rogante: ROSA GIANLUCA Sede: PIOVENE ROCCHETTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9882.1/2002) Coerenze: Muro perimetrale, sub 23, Sub 2 (area di manovra comune), sub 21 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 7 particella 472 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Quattro Novembre Snc, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO del 10/12/2002 Trascrizione in atti dal 18/12/2002 Repertorio n.: 24188 Rogante: ROSA GIANLUCA Sede: PIOVENE ROCCHETTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9882.1/2002) Coerenze: Muro perimetrale su due lati, Sub 10, Sub 15 (vano scale comune) fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1999.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>78,02 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 40.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 34.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/07/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'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**, stipulata il 10/12/2002 a firma di notaio Rosa Gianluca di Piovene Rocchette ai nn. 24189 di Rep di repertorio, iscritta il 17/12/2002 a Vicenza ai nn. 13690 RG e 2428 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo capitale: 124.000,00.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/12/2018 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6911/2018 di repertorio, trascritta il 03/01/2019 a Vicenza ai nn. 65 RG e 42 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura per la quota in capo al debitore pair ad 1/2

###### *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: **€ 625,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 472,00**

Ulteriori avvertenze:

a maggior dettaglio si vedano i documenti reperiti allegati

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**In capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno**

**della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni**

In forza di

Atto di compravendita del 10/12/2002 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* a

Data del titolo: 10/12/2002

Notaio Rosa Gianluca – Piovene Rocchette - n. 24188 Rep

trascritto il 17/12/2002 ai nr. 13689/9882

in capo a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà

In forza di atto di

Atto di compravendita del 24/05/1995 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Data del titolo: 24/05/1995

Notaio Cornelio Loretto – Thiene - n. 60.801 Rep e 7.880 Racc.

Trascritto a Schio il 15/06/1995 ai nr. 4427/3524

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia **N. 242 di registro** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 28/04/2000, rilasciata il 15/09/2000 con il n. 5164/175/tec/99 di protocollo, agibilità del 14/12/2001 con il n. 308/2000 prot. 15011 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera di adozione del D.C.C. n. 3 del 11/10/2012 e di Approvazione con D.C.C. n. 32 del 26/06/2013, l'immobile ricade in zona A - Centro Storico

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

**Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

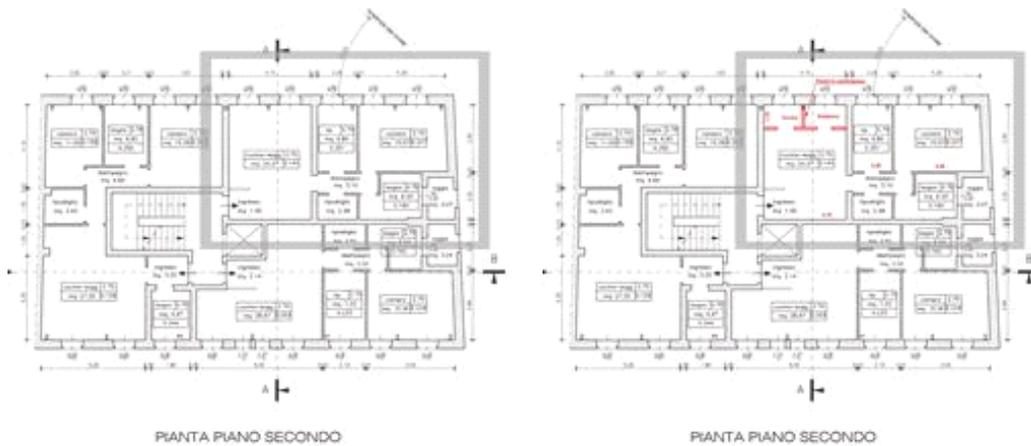
#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La disposizione interna nell'appartamento risulta essere difforme da quanto autorizzato, in riferimento alla disposizione zona giorno/cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia volta alla regolarizzazione della difformità  
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €1.200,00





*pianta stato approvato piano appartamento*

*difficoltà riscontrate*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rilevata una disposizione interna della zona cucina soggiorno diversa da quanto indicato in planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale di adeguamento della planimetria subordinata ad una pratica edilizia volta a sistemare la difformità

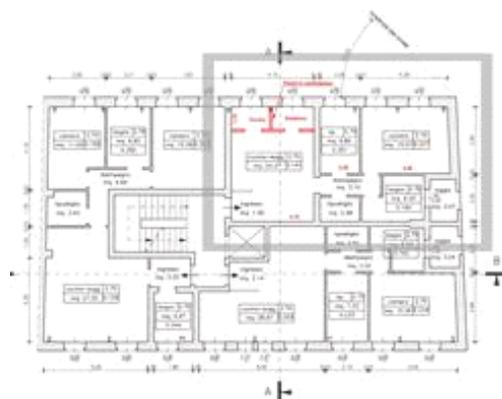
Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale di adeguamento: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici

Questa situazione è riferita solamente a appartamento





PIANTA PIANO SECONDO

*difformità rilevate*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MARANO VICENTINO VIA IV NOVEMBRE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MARANO VICENTINO Via IV Novembre, della superficie commerciale di **78,02** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, ristrutturato a partire dal 1999 è ubicato in zona centrale del Comune di Marano con facile accesso viabilistico

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2070 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 26,44 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE SNC, piano: interrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO del 10/12/2002 Trascrizione in atti dal 18/12/2002 Repertorio n.: 24188 Rogante: ROSA GIANLUCA Sede: PIOVENE ROCCHETTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9882.1/2002)  
Coerenze: Muro perimetrale, sub 23, Sub 2 (area di manovra comune), sub 21 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 7 particella 472 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Quattro Novembre Snc, piano: Secondo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO PUBBLICO del 10/12/2002 Trascrizione in atti dal 18/12/2002 Repertorio n.: 24188 Rogante: ROSA GIANLUCA Sede: PIOVENE ROCCHETTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9882.1/2002)  
Coerenze: Muro perimetrale su due lati, Sub 10, Sub 15 (vano scale comune) fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa quattro piani, quattro piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1999.



*Vista esterna edificio appartamento*



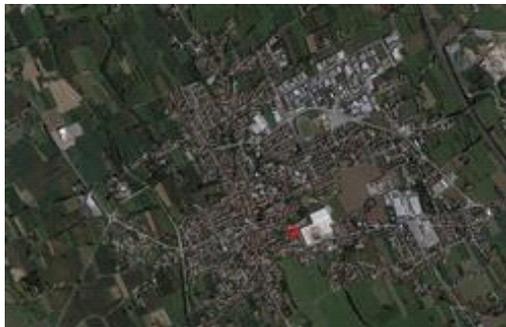
*Vista esterna edificio appartamento*



*Vista esterna edificio garage*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Foto aerea*



*Sovrapposizione catasto/foto aerea*



Estratto strumento urbanistico

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 2070 sub 22 e 472 sub 9**

L'edificio pluripiano è composto da appartamenti e negozi, oltre ad aree al piano terra pedonali e destinate a posto auto. Fanno parte delle dotazioni comuni dell'appartamento oggetto della presente, il vano scale locali tecnici, aree di manovra e rampe al piano interrato (situato in un edificio adiacente) oltre alla corte condominiale. (vedi planimetrie allegate).

L'edificio è composto da un totale di n. 9 appartamenti oltre a due locali al piano terra. L'appartamento identificato al sub 9, è composto da un ingresso cucina/soggiorno, una camera da letto, un locale uso camera, un ripostiglio/lavanderia e un bagno; al piano interrato (edificio adiacente) inoltre un garage (sub 22) dal quale si accede direttamente dall'esterno o rampa di accesso. L'immobile nel quale si trova l'appartamento è dotato di ascensore (vedi planimetrie allegate).

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

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), sarà quindi possibile eseguire e registrare sul sito Regionale l'APE.

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

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

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

**INTERNO:** Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua ristrutturazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

**PARTI COMUNI:** Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento al vano scale.



*Vista ingresso soggiorno*



*Ingresso soggiorno*



*Camera*



*stanza uso camera*



*bagno*



*garage*

CLASSE ENERGETICA:



[182,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

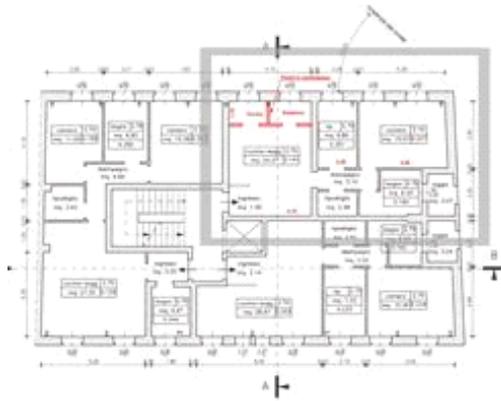
Certificazione APE N. 74255/2021 registrata in data 28/07/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	69,00	x	100 %	=	69,00
Loggia	3,10	x	33 %	=	1,02
Garage	16,00	x	50 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>88,10</b>				<b>78,02</b>



PIANTA PIANO SECONDO

Planimetria stato rilevato

	Prezzo per mq	Numero mq/Esq	Prezzo Aggiustato 3 Comm.
TOTALE APPARTAMENTI	8.995.495,87 €	100,00	3.300.485,58 € - 8.137,00
TOTALE COMMERCIALE	4.087.102,50 €	12,50	1.804.860,50 € - 19.201,00
TOTALE AUTOMOBILE	8.030,30 €	3,00	6.328,50 € - 20,00
TOTALE CAPARRIA	791.000,00 €	6,00	389.200,00 € - 1.752,00
TOTALE UFFICI	101.833,40 €	11,00	101.430,00 € - 373,00

	Prezzo	Area media	Area
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	791,86 € /mq	3,4	413,33 € /mq
COMMERCIALE - VALORI MEDI	329,10 € /mq	2,4	170,23 € /mq
AUTOMOBILE - VALORI MEDI	267,66 € /mq	1,3	242,85 € /mq
CAPARRIA - VALORI MEDI	401,67 € /mq	2,0	221,81 € /mq
UFFICI - VALORI MEDI	376,71 € /mq	3,0	336,47 € /mq

Analisi Aste

Comparabile A			
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento e pertinenza		
Epoca costruttivestrutt.	costruzione anno 1987		
Comune	Milano - Vercello - Venezia		
Indirizzo	Via de' Brioni, 18		
Dati catastali	Foglio 7 - mappa 113 - sub. 22 (AD) - sub. 4 (CD)		
Superfici (M <sup>2</sup> ) (superficie esterna totale)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	35,00
	superficie balconifernati	SUB	0,00
	superficie cantina	SUC	
	superficie autorimesse	SUA	15,00
	superficie accessori	SUAcc	
	superficie sottotetto	SUS	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi igienici	numero	SSN	1
Box auto	numero	BOX	
Posti auto coperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione vano principale	1 buono; 2 sufficiente; 3 buono	MSP	3
Stato di manutenzione vano accessori	1 buono; 2 sufficiente; 3 buono	MSA	3
Stato di manutenzione impianti	1 buono; 2 sufficiente; 3 buono	MI	3
Livello di piano	0=pt. 1; -1=1; 2=pt. 2; 3=pt. 3	LIV	3
Impianto condizionamento	1=nessuno; 2=split	CCN	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notariale	DA7	24/08/2015
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	59.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 24/08/2015 Reg. 829 e n. Pagine: 425 del Notaio Camarò S. - Milano - Venezia		
Foto immobile			

Comparabile A

Comparabile B			
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento e pertinenza		
Epoca costruttivestrutt.	costruzione anno 2002		
Comune	Milano - Vercello - Venezia		
Indirizzo	Via de' Brioni, 14		
Dati catastali	Foglio 7 - mappa 2002 - sub. 8 (AD) e sub. 12 (CD)		
Superfici (M <sup>2</sup> ) (superficie esterna totale)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	71,00
	superficie balconifernati	SUB	8,00
	superficie cantina	SUC	
	superficie autorimesse	SUA	10,00
	superficie accessori	SUAcc	
	superficie sottotetto	SUS	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi igienici	numero	SSN	1
Box auto	numero	BOX	
Posti auto coperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione vano principale	1 buono; 2 sufficiente; 3 buono	MSP	1
Stato di manutenzione vano accessori	1 buono; 2 sufficiente; 3 buono	MSA	1
Stato di manutenzione impianti	1 buono; 2 sufficiente; 3 buono	MI	1
Livello di piano	0=pt. 1; 1=pt. 1; 2=pt. 2; 3=pt. 3	LIV	1
Impianto condizionamento	1=nessuno; 2=split	CCN	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notariale	DA7	25/05/2016
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	94.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 25/05/2016 Reg. 21, 201 e n. Pagine: 10, 904 del Notaio F. Accorci, Sesto, Venezia		
Foto immobile			

Comparabile B

Comparabile C			
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento e pertinenza		
Epoca costruttivestrutt.	costruzione anno 1990		
Comune	Milano - Vercello - Venezia		
Indirizzo	Via San Lorenzo, 8		
Dati catastali	Foglio 7 - mappa 1990 - sub. 9 (AD) e sub. 23 (CD)		
Superfici (M <sup>2</sup> ) (superficie esterna totale)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	92,00
	superficie balconifernati	SUB	15,00
	superficie cantina	SUC	
	superficie autorimesse	SUA	28,00
	superficie accessori	SUAcc	
	superficie sottotetto	SUS	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi igienici	numero	SSN	2
Box auto	numero	BOX	
Posti auto coperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione vano principale	1 buono; 2 sufficiente; 3 buono	MSP	1
Stato di manutenzione vano accessori	1 buono; 2 sufficiente; 3 buono	MSA	1
Stato di manutenzione impianti	1 buono; 2 sufficiente; 3 buono	MI	1
Livello di piano	0=pt. 1; 1=pt. 1; 2=pt. 2; 3=pt. 3	LIV	1
Impianto condizionamento	1=nessuno; 2=split	CCN	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notariale	DA7	29/10/2016
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	120.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 29/10/2016 Reg. 585 e n. Pagine: 462 del Notaio L. Maggi, Sesto - Venezia		
Foto immobile			

Comparabile C

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
DESCRIZIONE	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		STIMA MONOPARAMETRICA		STIMA MONOPARAMETRICA
	PRZ	SM	PRZ	SM	PRZ	SM	PRZ	SM	
Area scoperta esclusiva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Box auto	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Posti auto coperti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impianto condizionamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stato di manutenzione impianti	3	3	1	1	1	1	1	1	1
Stato di manutenzione vano accessori	3	3	1	1	1	1	1	1	1
Stato di manutenzione vano principale	3	3	1	1	1	1	1	1	1
Livello di piano	3	3	1	1	1	1	1	1	1
Superficie balconifernati	0,00	0,00	8,00	8,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimesse	15,00	15,00	10,00	10,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00
Superficie accessori	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie sottotetto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie principale	35,00	35,00	71,00	71,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00
Prezzo pattuito	59.000,00	59.000,00	94.000,00	94.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00	120.000,00
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 24/08/2015 Reg. 829 e n. Pagine: 425 del Notaio Camarò S. - Milano - Venezia								

Tabella dei prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 24/09/2015  
Fonte di informazione: Atto notarile  
Descrizione: Appartamento con pertinenze  
Indirizzo: Via dei Bronzi, 14  
Superfici principali e secondarie: 43  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 59.000,00 pari a 1.372,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 23/03/2016  
Fonte di informazione: atto notarile  
Descrizione: appartamento con pertinenze  
Indirizzo: via dei Bronzi 18  
Superfici principali e secondarie: 84  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 94.000,00 pari a 1.119,05 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 23/12/2016  
Fonte di informazione: atto notarile  
Descrizione: appartamento con pertinenze  
Indirizzo: via San Lorenzo 8  
Superfici principali e secondarie: 101  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 120.000,00 pari a 1.188,12 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto

giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 415,00 €/m<sup>2</sup> contro un valore di stima iniziale pari a circa 730,00 €/m<sup>2</sup> raggiunto in un numero medio di aste pari a 3,4 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**85.599,09**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	0,91

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 85.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 42.800,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Marano Vicentino, agenzie: di Marano Vicentino e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	78,02	0,00	85.600,00	42.800,00
				<b>85.600,00 €</b>	<b>42.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, per conformazione opportunità di mercato e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.950,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 40.850,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): € 6.127,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 34.750,00

data 29/07/2021

il tecnico incaricato  
arch. Andrea Basso  
Architetto, Pianificatore, Paesaggista e  
Conservatore Provinciale di Venezia



ARCHITETTO  
Sezione A/a  
ANDREA  
BASSO  
n° 1143