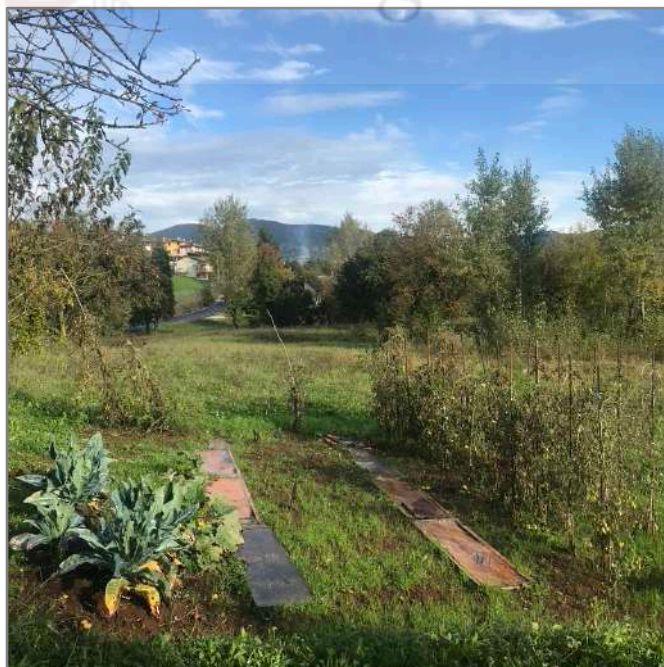

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. Gen. Rep. **N. 498/2008**
riunita alla **N. 249/2014** e alla **N. 25/2019**

Giudice delle Esecuzioni Dott. **MARIALUISA NITTI**
Custode giudiziario **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL**

LOTTO 002
RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

iscritto all'Albo degli Architetti CPP della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969

C.F. JROPRZ60H54L840W – P.Iva 01906530249

con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18

cellulare: 335.323351

fax: 0444.1809326

email: joriopatrizia@gmail.com

pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. **498/2008** R.G. riunita alla n. **249/2014** R.G. e alla n. **25/2019** R.G.
G.E.: dott.ssa **MARIALUISA NITTI** – Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**
Udienza: **17.11.2020** ore **11.15**

Diritto pignorato: piena proprietà **dell'intero**

Tipologia bene: immobile residenziale fatiscente e terreno edificabile

Ubicazione: Trissino (VI) Via Fondovalle n. 94

Dati Catastali attuali:

C.F. COMUNE DI TRISSINO foglio 4°

- particella n. **329** categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, sup. cat. Mq 289/257, posto al piano S1-T-1, rendita: € 720,46.

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI TRISSINO foglio 4°

- particella n. **329** ENTE URBANO sup. are 7.00

C.T. COMUNE DI TRISSINO foglio 4°

- particella n. **916** SEMINATIVO ARBOR, Classe 5, sup. are 21.89, R.D. € 6,22 – R.A. € 7,35
- particella n. **918** PRATO, Classe 51 sup. are 29.19, R.D. € 12,81 – R.A. € 8,29

Metri quadrati: terreni di circa mq 5.508 catastali

Stato: immobile residenziale fatiscente

Situazione urbanistica/edilizia: -----

Lotti: **002 di 003**

Valore di mercato, Valore di vendita forzata proposto, OMV: € 227.000,00 – **valore al netto delle decurtazioni € 176.000,00** – **offerta minima € 132.000,00**

Date/valori comparabili reperiti: **A** 01.03.2019 € 160.000,00 – **B** 08.05.2020 € 370.000,00 – **C** 30.04.2020 € 112.500,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti: € mq 312,00 circa

Valore mutuo: -----

Vendibilità/appetibilità: scarsa (localizzazione, vincoli, mercato stagnante)

Iniziativa di vendita: annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

Occupazione: nella disponibilità dell'esecutata

Titolo di occupazione: -----

LIBRETTO DELL'IMPIANTO E APE (cfr pag. 10): classe **F**

Problemi particolari – informazioni utili – criticità (cfr pag. 9): necessaria messa in sicurezza immobile fatiscente e sfalcio vegetazione per verificare la presenza di materiali da smaltire.

* * * * *

Beni in TRISSINO (VI)
Via Fondovalle n. 94

QUESITO

In data 28.09.2020 il G.E. Dott.ssa Marialuisa Nitti conferiva il seguente incarico alla scrivente, già nominata Esperto stimatore nella presente procedura in data 06.10.2015:



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

PRIMA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 498/2008 R.G.Es. Imm.

Il Giudice dell'Esecuzione,



P.Q.M.

- _____
- **Dispono** che l'arch. Jorio verifichi se la stima di Lotto 2, sia modificata rispetto alla perizia, in conseguenza dei recenti interventi amministrativi, depositando all'uopo brevissima relazione entro il 05/11/2020;
- _____

Si comunichi alle parti, al custode IVG al Delegato Dott.ssa Gaia Boschetti ed all'arch. Patrizia Jorio.

Vicenza, 28/09/2020

Il G.E.

Dott. Marialuisa Nitti

Firmato Da: NITTI MARIALUISA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 9 Serial#: 761e02e025c15b0b9d0c423703a9d74



Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)
Perito: Arch. Patrizia Jorio

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data **16.10.2020** si è svolto il sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza rappresentato al fine di verificare lo stato dei luoghi del compendio pignorato.

Al fine procedere alla revisione della stima dei beni in oggetto sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trissino è stata inoltrata in data **13.10.2020** il quale ha comunicato che non sono state presentate nuove pratiche edilizie oltre a quelle già reperite nella precedente relazione
- si è verificata la nuova destinazione urbanistica che interessa l'area in oggetto (cfr. estratto Piano Interventi e N.T.O.) per la quale sarà necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica ai fini della vendita; si è consultato l'ufficio urbanistica in merito ai vincoli previsti in relazione alla cubatura concessa.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*
- 2) *raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;*
- 3) *scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;*
- 4) *calcolo e compilazione della tabella dei dati;*

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti

Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)
Perito: Arch. Patrizia Jorio

- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) Conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.



Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)
Perito: Arch. Patrizia Jorio

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a TRISSINO in zona R1 Extraurbana/TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA ed è un terreno con destinazione RESIDENZIALE. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite ad ABITAZIONI di dimensioni medie ubicate in piccoli contesti. Il mercato è quello dell'usato, la domanda è costituita da abitanti e lavoratori delle zone limitrofe.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

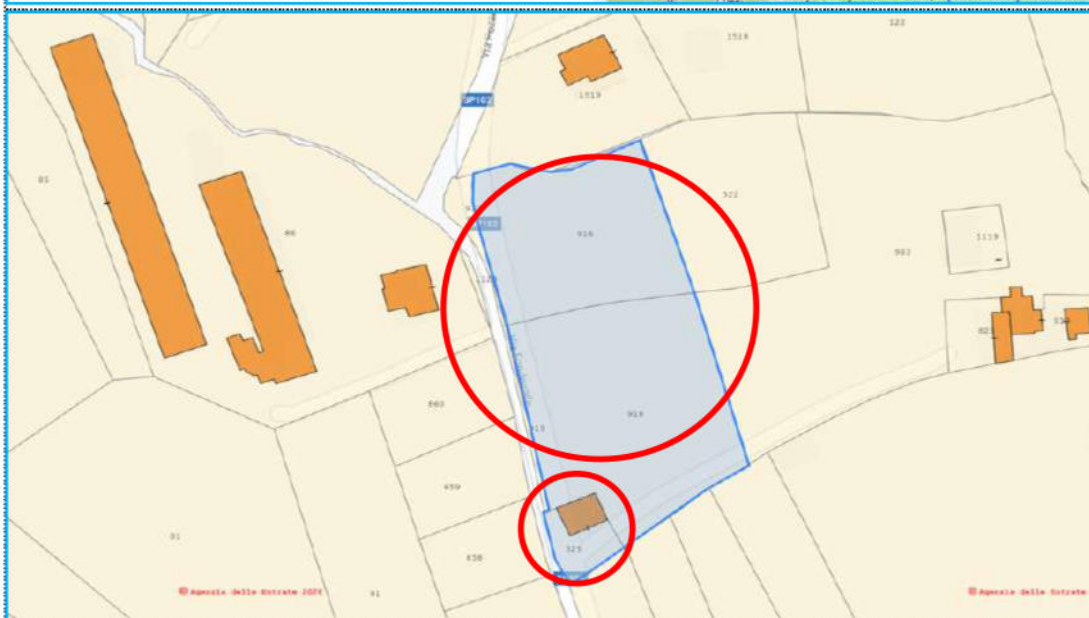
Si sono considerati **n. 3 comparabili** oggetto di compravendita in periodo molto recente anno 2019-20 e rispondenti alla tipologia edilizia ricercata. Tutti sono ubicati nel foglio di mappa contiguo in cui è inserito il Subject. Il Subject e i tutti i Comparabili A-B-C ricadono nella zona OMI dove la tipologia edilizia prevalente è costituita da abitazioni civili. Poichè la divergenza fra i tre comparabili **A - B - C** calcolata con il MCA è superiore al 5%, si è calcolato il valore del Subject con la media aritmetica solo fra i comparabili **A - C** che hanno una divergenza inferiore al 5 % .

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
 Provincia: VICENZA
 Comune: TRISSINO
 Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA
 Codice zona: R1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1200	1450	L	0	0	

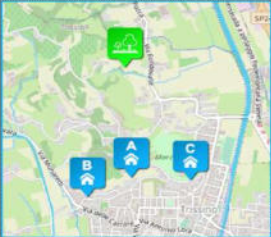




Stampa Legenda



Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
 Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)
 Perito: Arch. Patrizia Jorio

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT) (IPOTESI QUATTRO U.I.U.)						
Comune di :	TRISSINO		Ubicazione	via Fondovalle	n°94	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Area Edificabile		
Tipologia	TERRENO EDIFICABILE con andamento relativamente pianeggiante e posto in zona periferica rispetto al centro di Trissino, in zona prettamente rurale. La volumetria concessa è pari a mc 2.500 compresa quella esistente (edificio fatiscente) di circa 800 mc. e comporta una serie di adempimenti (progetto di riqualificazione, realizzazione standard primari, perequazione per aumento di volumetria) e di obblighi (vincolo decennale non variazione destinazione d'uso e non alienazione se non al coniuge, parenti e affini fino al III grado) (cfr. stralcio NTO allegate). Si segnala anche che una parte dell'area ricade in fascia di rispetto stradale nonché da allevamento intensivo, riducendo di fatto il sedime edificabile previa verifica dell'effettiva sussistenza dell'attività di allevamento al momento della realizzazione della nuova edificazione.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	TRISSINO	4	329 916 918			sup. catastale 5.808 m ²
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione					6
	1 insufficiente	2 sufficiente	3 discreto	4 buono	5 ottimo	6 nuovo
Superficie commerciale subject 1 UNITA'	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP 168,00	100%	168,00	Quantitativa	
	Balconi-terrazzi	BAL 0,00	30%	0,00	Quantitativa	
	Cantina/ripostiglio	CAN 0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Centrale Termica	CTR 0,00	30%	0,00	Quantitativa	
	Soffitta	SOF 0,00	30%	0,00	Quantitativa	
	Autorimessa	AUT 40,00	50%	20,00	Quantitativa	
	Posto auto scoperto	PAS 25,00	20%	5,00	Quantitativa	
	Giardino/scoperto	SCO 168,00	10%	16,80	Quantitativa	
	Giardino/scoperto	SCO 868,00	2%	17,36	Quantitativa	
	Ubicazione	UBI			3	Qualitativa
Affacci	AFF			4	Qualitativa	
Prestazione Energ	APE				Qualitativa	
	Superficie commerciale			227,16	Mq.	
Provenienza dato	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/09/1996 Voltura in atti dal 27/08/1999 Repertorio n.: 38975 Rogante: RIZZI GIOVANNI Registrazione: UR Sede: VICENZA Volume: 1 n: 3125 del 10/09/1996 (n. 12598/1996)					
Data formazione prezzo	04/11/20					
n: bagni dotazione	2					

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
 Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)
 Perito: Arch. Patrizia Jorio

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	TRISSINO			via Fondovalle	n 94
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject		
						
	via Fontanelle n°19	via Goffredo Parise n°21	via Scamozzi n°12	via Fondovalle n°94		
Prezzo totale (euro)	€ 160.000,00	€ 370.000,00	€ 112.500,00			
Data (mesi)	01/03/19	08/05/20	30/04/20	04/11/20		
Superficie principale (m ²) SEL	140,15	181,11	129,39	168,00		
Balconi (m ²)	31,50	4,37	11,05	0,00		
Cantina/ripostiglio (m ²)	29,53	152,34	22,71	0,00		
Centrale termica (m ²)	0,00	19,87	0,00	0,00		
Soffitta (m ²)	0,00	91,00	0,00	0,00		
Autorimessa (m ²)	25,86	52,00	69,63	40,00		
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	25,00		
giardino (m ²) 10%	140,15	181,11	0,00	168,00		
giardino (m ²) 2%	226,69	10,33	0,00	868,00		
Bagni	2	3	2	2		
Livello di piano (n)	T - 2	S1 - T - 1 - 2	2	T - 1		
Stato di manutenzione (n)*	4	5	3	6		
Qualitativa 1 UBICAZIONE**	3	3	3	3		
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	2	4		
Qualitativa 3 APE	E	C	E			
Superficie commerciale	195,84	336,17	178,88	227,16		

* insufficiente = 1; sufficiente = 2; discreto = 3; buono = 4; ottimo = 5; nuovo = 6;
 ** 1 = pessima 2 = sufficiente 3 = discreta 4 = buona

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,40%
Rapporto mercantile dei balconi	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	30,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 30.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti
 Custode Giudiziario: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VICENZA SRL – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)
 Perito: Arch. Patrizia Jorio

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI								
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject	
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C			
Prezzo totale (euro)		€ 160.000,00		€ 370.000,00		€ 112.500,00	-	
Data (mesi)	20,47	€ 1.091,56	6,00	€ 740,00	6,27	€ 235,00		
Superficie principale (m ²)	140,15	€ 17.515,72	181,11	-€ 8.245,28	129,39	€ 24.283,02	168,00	
Balconi (m ²)	31,50	-€ 5.943,40	4,37	-€ 824,53	11,05	-€ 2.084,91	0,00	
Cantina/ripostiglio (m ²)	29,53	-€ 9.286,16	152,34	-€ 47.905,66	22,71	-€ 7.141,51	0,00	
Centrale termica/lavanderia	0,00	€ 0,00	19,87	-€ 3.749,06	0,00	€ 0,00	0,00	
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	91,00	-€ 17.169,81	0,00	€ 0,00	0,00	
Autorimessa (m ²)	25,86	€ 4.446,54	52,00	-€ 3.773,58	69,63	-€ 9.317,61	40,00	
Posto auto (m ²)	0,00	€ 3.144,65	0,00	€ 3.144,65	0,00	€ 3.144,65	25,00	
Giardino (m ²) 10%	140,15	€ 1.751,57	181,11	-€ 824,53	0,00	€ 10.566,04	168,00	
Giardino (m ²) 2%	226,69	€ 8.066,79	10,33	€ 10.788,30	0,00	€ 10.918,24	868,00	
Bagni *	2	€ 0,00	3	-€ 8.000,00	2	€ 0,00	2	
Stato di manutenzione (n)	4	€ 60.000,00	5	€ 30.000,00	3	€ 90.000,00	6	
Livello di piano	T - 2	S1 - T - 1 - 2				2		T - 1
UBICAZIONE**	3		3		3		3	
N. AFFACCI	3		3		2		4	
Prestazione Energy	E		C		E			
		€ 240.787,28		€ 324.180,50		€ 233.102,92		
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C				non compar.		DIVERGENZA	39,1%	
Valore unitario €/m ²						FALSO	< 5 %	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - C				€ 236.945,10		DIVERGENZA	3,3%	
Valore unitario €/m ²				€ 742,08		VERO	< 5 %	
* si è considerato una durata anni					30	e vetustà anni	0	
** 1 = pessima 2 = sufficiente 3 = discreta 4 = buona								

La stima del valore di mercato di un'area edificabile riguarda un terreno libero da costruzioni per il quale sia possibile e consentita l'edificazione. I principali procedimenti di stima del valore di mercato di un'area edificabile sono in sintesi: i procedimenti market oriented*, il valore di trasformazione e la quota indivisa del terreno nel contratto di permuta. (** Valutazione Immobiliare Standard” di Marco Simonotti).

$$i.a. = \frac{V. \text{ area edificabile}}{V. \text{ immobile}}$$

Dal seguente rapporto definito "rapporto complementare CT" (European valuation standards) si può determinare il valore dell'area edificabile mediante:

$$V. \text{ area edificabile} = V. \text{ immobile} \times C_T$$

Mediante un calcolo planivolumetrico si è ipotizzato la costruzione sull'area in oggetto di quattro (4) unità immobiliari, ciascuna (Subject) per una superficie lorda commerciale di circa 227 mq. Tramite l'applicazione degli IVS e l'applicazione del procedimento MCA, con comparabili oggetto di compravendita ubicati nelle immediate vicinanze, si è determinato il più probabile Valore di Mercato di una unità tipo, che moltiplicato per il numero delle unità darà il valore complessivo dell'immobile.

V. immobile = € 947.780,41

Poichè l'area è ubicata in zona periferica del comune di Trissino, il rapporto complementare CT usato è pari al 28 % - 20 % (fonte Consulente Immobiliare che indica il coefficiente dell'incidenza area (la) della zona semicentrale e periferica di Vicenza), percentuale media = 24%

Vo. area ed.= 24% € 947.780,41 = € 227.467,30

Dal Valore ordinario dell'area edificabile, si dovrà detrarre l'importo dei costi per la demolizione e lo smaltimento dei materiali di demolizione del fabbricato esistente, che sentite anche delle ditte operanti in zona, sono stimati in circa € 20.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE INTERO arr. € 227.000,00
• Oneri di demolizione e smaltimento € 20.000,00
• 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/imposte insolute nel biennio anteriore alla vendita:
da € 0,00 a € 1.000.000,00
riduzione 15% su € 227.000,00 arr. € 31.000,00

Valore intero (quota di 1000/1000) € 176.000,00

Valore di pronto realizzo:

VALORE DI MERCATO DEI BENI – quota di 1000/1000 € 176.000,00

Il valore di pronto realizzo del bene pignorato è stimato in € 176.000,00 (euro centosettantaseimila/00).

PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO € 176.000,00

Vicenza, 04 novembre 2020

Il Perito
Patrizia Jorio
Architetto

Allegati:

- ALL.1 NORMATIVA URBANISTICA
- ALL. 2 DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - MCA