



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

485/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DELL' ALTO ADIGE SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Luca Prendini

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2020



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B
con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1
email: architettobasso@icloud.com
PEC: andrea.basso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 485/2019

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 03/12/2020

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 3 e 9): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 3 e 9): Unità residenziale al piano primo con cantina ed accessori in complesso edilizio

Ubicazione (cfr pag. 3 e 9): Bassano del Grappao – VI - Via Generale Cantore, 8

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

Foglio 23 CF particella 591 sub 7 – A/2, Classe 2, consistenza 10 vani, R 1.032,91 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 3): 250 mq Commerciali

Stato (cfr pag. 11): mediocre

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5):

Valoredi mercato, OMV (cfr pag. 17): 205.000,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 14-15): 2013: 160.000,00; 2018: 190.000,00; 2016: 187.500,00;

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

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 3 e 17): 172.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: media/

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): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): proprietario.

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 485/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BASSANO DEL GRAPPA Via Generale Cantore 8, della superficie commerciale di **250,40** mq per la quota di 1/1 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 due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1951 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bassano del Grappa in un quartiere residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 591 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Cantore, 8, piano: Interrato, Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/2015 Trascrizione in atti dal 27/07/2015 Repertorio n.: 9866 Rogante: TRIBUNALE DI VICENZA Sede: VICENZA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. 4140.1/2015)
Coerenze: Strada comunale su tre lati, mapp. 417
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 tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	250,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 172.000,00
Data della valutazione:	28/10/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dall'esecutato in qualità di proprietario

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 05/03/2013 a firma di notaio Stefano Loretto di Bassano ai nn. 485/295 di Rep. di repertorio, iscritta il 08/03/2013 a Bassano ai nn. 2080/226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 115.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della presente.

L'esecutato è coinvolto in qualità di terzo datore di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/10/2019 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6644 di Rep. di repertorio, trascritta il 07/01/2020 a Vicenza ai nn. 64/50, 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

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In capo a * DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà**

In forza di atto di

Verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni

Data del titolo: 18/02/2015

Tribunale di Vicenza Rep. 9866

trascritto il 27/07/2015 ai nr. 5601/4140

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

In forza di atto di

Atto di donazione del 23.10.1981 da *** DATO OSCURATO ***

Notaio Innocenti di Bassano del Grappa 7635 Rep

Trascritto a Bassano il 18/11/1981 ai nr. 6716/5410

N.B. L'usufruttuaria *** DATO OSCURATO *** è deceduta il 30/08/1983

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione ad edificare **N. Autorizzazione 2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di casa di abitazione con annesso magazzino, presentata il 19/02/1951, rilasciata il 14/03/1951 con il n. 2022 di protocollo, agibilità del 12/03/1952 con il n. 10482 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n. 09 in data 01/03/2012 è stato approvato, ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004, il Primo piano degli Interventi; e successive varianti, l'immobile ricade in zona Residenziale soggetta a PUA obbligatorio. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 25, 31, 34 e 28, 29, 32

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:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato rilevato non corrisponde allo stato assentito fornito dai competenti uffici in seguito all'accesso agli atti. In particolare si riscontrano differenze sulla distribuzione interna e sulla consistenza volumetrica dell'edificio, in particolare diversa disposizione della fotometria, diversa realizzazione lato nord ovest (zona attuale cucina) mancata realizzazione loggia lato ovest.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In mancanza di documentazione che certifichi la legittimità delle difformità riscontrate, la regolarizzazione sarà eventualmente subordinata al buon esito di una pratica edilizia di sanatoria che ne preveda la sistemazione. Si dovrà pertanto verificare la doppia conformità (sanabile oggi e autorizzabile all'epoca dell'edificazione) ed inoltre verificare che la normativa e gli eventuali gradi di tutela del paesaggio consentano di sanare le opere non conformi.

Va inoltre specificato che la pratica di sanatoria dovrà essere relativa all'intero palazzo e non riferita solamente al bene oggetto della presente.

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: In base all'esito di una eventuale pratica edilizia. Tempi tecnici legati all'iter amministrativo



Autorizzazione edilizia



abitabilità



Tavola di progetto

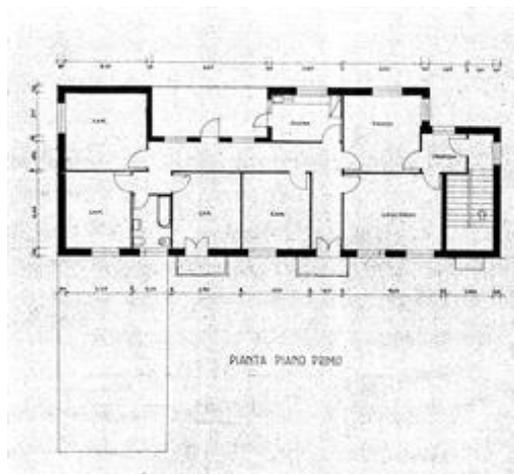


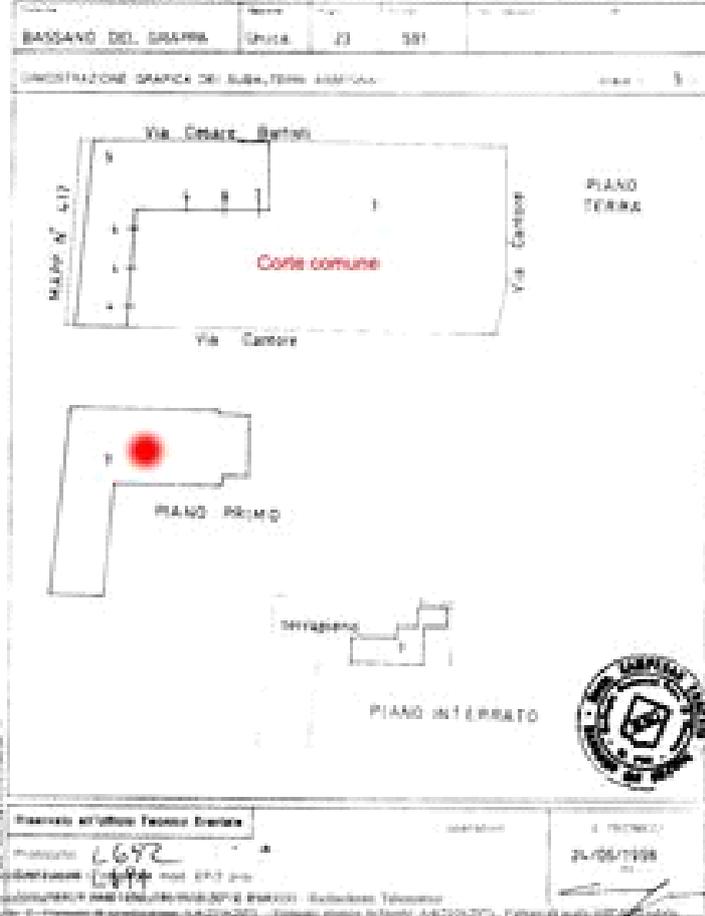
Tavola di progetto - pianta piano primo

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - Ufficio Tecnico Nazionale



Ufficio Tecnico Nazionale - VICENZA

ELABORATO PLANIMETRICO



Plan Elaborato planimetrico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN BASSANO DEL GRAPPA VIA GENERALE CANTORE 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BASSANO DEL GRAPPA Via Generale Cantore 8, della superficie commerciale di **250,40** mq per la quota di 1/1 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 due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1951 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Bassano del Grappa in un quartiere residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 591 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: Via Generale Cantore, 8, piano: Interrato, Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/2015 Trascrizione in atti dal 27/07/2015 Repertorio n.: 9866 Rogante: TRIBUNALE DI VICENZA Sede: VICENZA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. 4140.1/2015)
Coerenze: Strada comunale su tre lati, mapp. 417
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 tre piani, due piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel

1951.



Vista esterna



Vista esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, 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.



foro aerea



estratto catastale



estratto strumento urbanistico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 591 sub 7

L'edificio pluripiano è composto da un appartamento al primo piano, uffici e deposito al piano terra oltre ad aree esterne ad uso promiscuo, ora in parte occupate come deposito (sub 3 area comune). (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 7, è un appartamento al primo piano ed è composto da un ingresso cucina/pranzo, soggiorno, quattro camere da letto, due bagni ed un ripostiglio; al piano seminterrato ed interrato al quale si accede direttamente dal vano scale interno, si trovano locali accessori adibiti a ripostiglio cantina e centrale termica.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno sono in battuto così come il corridoio, le scale in marmo, mentre la zona notte ha pavimento in legno, le porte interne sono in legno così come i serramenti esterni.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento della caldaia che risultava essere spenta. Per tale motivo non è stato quindi possibile controllarne il regolare funzionamento degli impianti e non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE). Sarà possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente e/o eventuale sostituzione del gruppo termico.

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 in legno o latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in legno. L'edificio è dotato di tapparelle oscuranti.

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione con particolare riguardo agli impianti, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma degli impianti e ristrutturazione/sistemazione interna.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (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 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.



Cucina/Pranzo



Soggiorno



Bagno



Camera/disimpegno



Camera



Bagno

CLASSE ENERGETICA:



[336,50 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 83459/2020 registrata in data 26/10/2020

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 piano primo	204,00	x	100 %	=	204,00
Terrazza	124,00	x	10 %	=	12,40
Cantina	40,00	x	50 %	=	20,00
Accessori	35,00	x	40 %	=	14,00
Totale:	403,00				250,40



	Prezzo per mq	Numero l. Esito	Prezzo Aggiudic. 5 Cont.
TOTALE APPARTAMENTI	€ 7.545.139,84	€ 73,00	€ 3.762.350,00 - 4.878,00
TOTALE COMMERCIALE	€ 795.794,02	€ 70,00	€ 330.059,00 - 415,00
TOTALE AUTORIMESSE	€ 288.600,58	€ 28,00	€ 148.392,00 - 201,00
TOTALE CAPANNONI	€ 3.047.833,50	€ 9,00	€ 2.938.270,00 - 8.572,00

	Prezzo	Superficie	Area media	Area
APPARTAMENTI - VALORE MEDI	€ 1.568,77	60mq	1,2	777,43
COMMERCIALE - VALORE MEDI	€ 1.830,41	60mq	2,3	771,22
AUTORIMESSE - VALORE MEDI	€ 1.431,82	60mq	7,8	743,24
CAPANNONI - VALORE MEDI	€ 953,84	60mq	4,5	298,11

analisi aste

Stato rilevato

Comparabile A			
Descrizione dati: Comprensibile immobile e restituzione restituita in luogo grande			
Tipologia: Edificio in corso di completamento			
Epoca costruttiva/strut.: costruzione anno 2014			
Comune: Municipio di Grappa - Venezia			
Indirizzo: Via Ficon Grappa			
Capp. catastali: foglio 02 - mappa 1084 - sub. 7 (A/C) sub. 29 (A/C)			
Superficie (SI, SM) Superficie esterna (SE)	Descrizione	Simboli	Valore
	superficie principale	SUP	110,00
	superficie balconamenti	SLB	25,00
	superficie cortina	SUC	25,00
	superficie autorimessa	SUA	42,00
	superficie accessori	SLAS	
	superficie sottotetto	SLST	
Area scoperta esterna	superficie esterna esclusiva	SEK	
Spazio coperto	numero	SEK	0
Stivatori	numero	SEK	
Posti auto coperti	numero	PKC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MPK	3
Stato di manutenzione parti accessori	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MAK	3
Stato di manutenzione impianti	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MIK	3
Avanti di piano	Dati: 1-0-1-2-0-2-3-0-2	LV	0
Impianti condizionamento	1-0-scorta 2-0-scorta	CCN	0
Data completamento	Data o mese dell'atto notarile	DAT	03/08/2019
Prezzo pagato	valore in atto o riferito dalla fonte	PKZ	180.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 03/08/2019 - Fog. 40-453 e n. Fasc. 17-490 del Registro Immobiliare - Municipio di Grappa - Venezia		
Foto immobile			

Comparabile A

Comparabile B			
Descrizione dati: Comprensibile immobile e restituzione restituita in luogo grande			
Tipologia: Edificio in corso di completamento			
Epoca costruttiva/strut.: costruzione anno 1988 (abitabile 1990)			
Comune: Municipio di Grappa - Venezia			
Indirizzo: Via Marco Sacco, 19			
Capp. catastali: foglio 02 - mappa 100 - sub. 09 (A/C)			
Superficie (SI, SM) Superficie esterna (SE)	Descrizione	Simboli	Valore
	superficie principale	SUP	90,00
	superficie balconamenti	SLB	72,00
	superficie cortina	SUC	10,00
	superficie autorimessa	SUA	18,00
	superficie accessori	SLAS	
	superficie sottotetto	SLST	
Area scoperta esterna	superficie esterna esclusiva	SEK	
Spazio coperto	numero	SEK	0
Stivatori	numero	SEK	
Posti auto coperti	numero	PKC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MPK	3
Stato di manutenzione parti accessori	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MAK	3
Stato di manutenzione impianti	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MIK	3
Avanti di piano	Dati: 1-0-1-2-0-2-3-0-2	LV	1
Impianti condizionamento	1-0-scorta 2-0-scorta	CCN	0
Data completamento	Data o mese dell'atto notarile	DAT	10/10/2018
Prezzo pagato	valore in atto o riferito dalla fonte	PKZ	180.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 10/10/2018 - Fog. 2-017 e n. Fasc. 1-010 del Registro Immobiliare - Municipio di Grappa - Venezia		
Foto immobile			

Comparabile B

Comparabile C			
Descrizione dato	Compravendita immobiliare a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento su porzione di piano con box auto		
Epoca costruttiva/ristruttur.	ventunesimo anno (1980 abilitata 1990 materiale 1980)		
Comune	Bassano del Grappa - Venezia		
Indirizzo	Via Percori, 11		
Particolarità	foglio 23 - mappa 100M - sub. 3 (C/1) sub 3 (C/4)		
Superfici (ML, m ²) (superficie estesa (base))	Circoscrittore	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	175,00
	superficie accessoria	SUS	25,00
	superficie cortina	SUC	10,00
	superficie abbeverata	SAV	34,00
	superficie accessori	SAF	25,00
	superficie sottotetto	SUS	
	superficie sistema esclusiva	SUE	
Area occupata esclusiva			
Spazio aperto	SA	001	0
Spazio sulla	SA	1001	
Spazio sulla scoperta	SA	1001	
Stato di manutenzione vano principale	1 piano: 2 sufficiente, 2 buono	MAP	5
Stato di manutenzione vano accessori	1 piano: 2 sufficiente, 2 buono	MAP	5
Stato di manutenzione spazio	1 piano: 2 sufficiente, 2 buono	MAP	5
Livello Spazio	Dist. n. p. 1 (p.zz. 2-p.3)	LIV	5
Impianti (condizionamento)	1 impianto: 3-buono	COA	5
Condizione di vendita	base o messa all'asta recente	DAI	20556219
Prezzo pagato	secondo atto di compravendita	PREZ	167.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 20/05/2019 Reg. 14.219 n. 1160, 9.170 del Tribunale di Bassano del Grappa - Venezia		
Foto immobiliare			

Comparabile C

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI										
Comparabile	Superficie principale (m ²)	Superficie accessori (m ²)	Superficie cortina (m ²)	Superficie abbeverata (m ²)	Superficie accessori (m ²)	Superficie sottotetto (m ²)	Superficie sistema esclusiva (m ²)	Area occupata esclusiva (m ²)	Prezzo pagato (€)	Prezzo corretto (€)
Comparabile C	175,00	25,00	10,00	34,00	25,00				167.000,00	160.000,00
Comparabile A	175,00	25,00	10,00	34,00	25,00				160.000,00	160.000,00
Comparabile B	175,00	25,00	10,00	34,00	25,00				160.000,00	160.000,00
STIMA MONDRIANOMETRICA										
STIMA MONDRIANOMETRICA										

Tabella dei dati corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

- Tipo fonte: atto di compravendita
- Fonte di informazione: Atto notarile
- Descrizione: Appartamento
- Indirizzo: Via Percori Giraldi
- Superfici principali e secondarie: 151
- Superfici accessorie:
- Prezzo: 160.000,00 pari a 1.059,60 Euro/mq

COMPARATIVO 2

- Tipo fonte: atto di compravendita
- Fonte di informazione: Atto notarile
- Descrizione: Appartamento
- Indirizzo: Via Marco Sasso
- Superfici principali e secondarie: 201

Superfici accessorie:

Prezzo: 190.000,00 pari a 945,27 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: unità residenziale

Indirizzo: Via Rovigo

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 187.500,00 pari a 892,86 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. 780,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 1.550,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 1,2 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

Nello specifico però si precisa che l'appartamento in oggetto presenta caratteristiche sicuramente al di sotto della media tali da giustificare un giudizio di stima minore rispetto quanto analizzato dalle vendite in asta che considerano la media su tutto il territorio comunale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **205.122,09**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-122,09

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 205.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 205.000,00**

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 Bassano del Grappa, agenzie: di Bassano del Grappa e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati 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	250,40	0,00	205.000,00	205.000,00
				205.000,00 €	205.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 202.500,00**

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): **€ 30.375,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 125,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 172.000,00**

data 28/10/2020

il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso

