



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 2 a Cassola

del 30/11/2022



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



Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

tecnico incaricato: arch. Andrea Basso

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 2

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/01/2023

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 2

Diritto pignorato (cfr pag. 17 e 25): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 17 e 25): Laboratorio/Magazzino

Ubicazione (cfr pag. 17 e 25): Cassola – VI - Via Vettorello, 8

Dati Catastali attuali (cfr pag. 17 e 25):

Foglio 8 CF particella 626 sub 12 – C/2, classe 1, consistenza 69 mq; R 89,09 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Foglio 8 CF particella 626 sub 16 – C/3, classe 2, consistenza 99 mq; R 260,76 – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

Metri quadri (cfr pag. 17): 197,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 19):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 31): 102.857,00€-

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 29): 2022: 1.500,00/mese; 1.100,00/mese; 20.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 30): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 32): 85.900,00 €

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. 17): occupato con contratto di affitto

Titolo di occupazione (cfr pag. 17): affitto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a CASSOLA Via Vettorello 8, della superficie commerciale di **197,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile a destinazione d'uso mista residenziale e artigianale 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 1998 è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Cassola al confine con il territorio comunale di Bassano del Grappa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 626 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 69 mq, rendita 89,09 Euro, indirizzo catastale: Via Vettorello Snc, piano: Interrato, intestato a derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: particelle 625, 1292, 234, 213 e 1451
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 8 particella 626 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 260,76 Euro, indirizzo catastale: Via Vettorello Snc, piano: Terra, intestato a derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: particelle 625, 1292, 234, 213 e 1451
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 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 101.057,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.900,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

contratto di affitto tipo 6 anni con tacito rinnovo, stipulato il 31/03/2006, con scadenza il 31/03/2012 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 368,00€+ 120,00 €mensili iva esclusa.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati con due distinti regolari contratti di affitto (integralmente riportati nel fascicolo allegati).

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 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore di

derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€

Importo capitale: 55.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2009 a firma di notaio Grissini Manetti di Bassano ai nn. 20958/6717 di repertorio, iscritta il 29/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 5006/1076, a favore di

derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€

Importo capitale: 900.000,00€

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita solamente a bene identificato al F. 2 particella 381 Catasto Terreni di Nove.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 7731/790 del 20/09/2012 derivante da riduzione di somma del 11/09/2012 N. di Rep. 201633/70220 Notaio Fietta di Bassano con il quale la somma viene ridotta da 900.000,00€ a 875.000,00€

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2009 a firma di Notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 188444/61362 di Rep. di repertorio, iscritta il 26/10/2009 a Bassano ai nn. 9890/2221, a favore di

derivante da CONCESSIONE

A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€

Importo capitale: 1.675.000,00€

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

A margine si segnala ANNOTAMENTO NN 8166/1145 del 08/10/2013 derivante da riduzione di somma del 27/09/2013 N. di Rep. 7/4 Notaio De Negri di Romano d'Ezzelino con il quale la somma viene ridotta da 3.350.000,00€ a 2.646.000,00€

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta

il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore di
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio, composto da due unità, non è stato possibile reperire elementi sufficienti per verificare le reali spese (derivanti da verbali e/o delibere) in quanto non si è potuto verificare/risalire ad un eventuale amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

CASSOLA quota di 1/1 di Fg.8 part.626/11-626/12-626/14-626/16 (tutte ex 626)

Alla società immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 24/08/1998 Numero di repertorio 11635/2313 Notaio DOTTOR SANDRO GRISPIGNI MANETTI Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 26/08/1998 nn 6318/4722 da potere di

N.B.: si segnalano:

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 09/10/2000 Numero di repertorio 14356 Notaio GRISPIGNI MANETTI SANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2000 nn 8897/6320 a favore di

PASSAGGIO A carico di PER IL DIRITTO DI SERVITU' DI

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 09/10/2000 Numero di repertorio 14356 Notaio GRISPIGNI MANETTI SANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2000 nn 8898/6321 a favore

PASSAGGIO A carico di PER IL DIRITTO DI SERVITO' DI

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. CE 4764 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Variante in corso d'opera alla ristrutturazione e ampliamento di un edificio artigianale e residenziale, presentata il 24/06/1998 con il n. 8693 di Prot di protocollo, rilasciata il 07/12/1998 con il n. 4764 di protocollo, agibilità del 02/08/2006 con il n. 9204 di Prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 12/04/2022 di approvazione del 10° PI - Secondo Stralcio, l'immobile ricade in zona RM - Tessuto residenziale medio. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. T Nta

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: Diversa distribuzione interna al piano terra, manca la divisione tra sub 11 e 12 al piano interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia volta alla regolarizzazione delle irregolarità
L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia (esclusi eventuali oneri): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici legati all'iter amministrativo



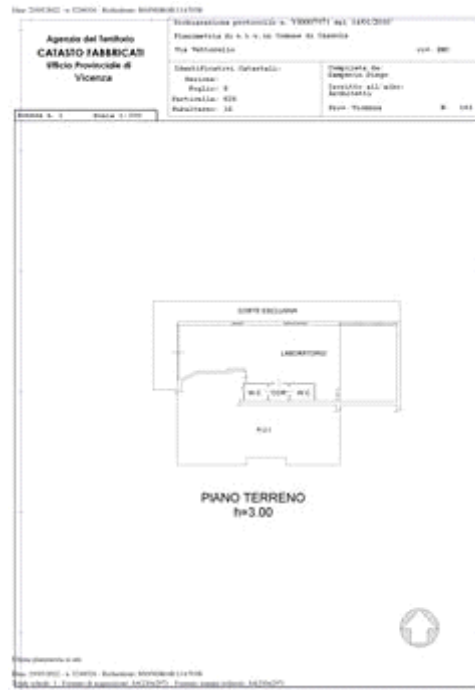
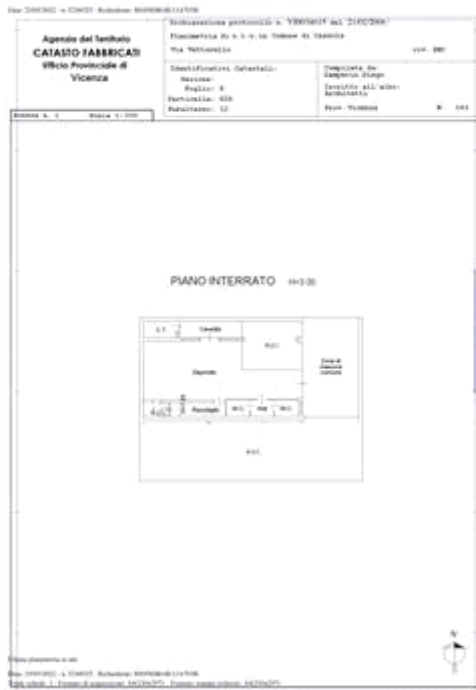
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna al piano terra
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale di aggiornamento
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale di aggiornamento: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici riferiti all'iter burocratico della pratica



Planimetria terra

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA





BENI IN CASSOLA VIA VETTORELLO 8

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CASSOLA Via Vettorello 8, della superficie commerciale di **197,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile a destinazione d'uso mista residenziale e artigianale 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 1998 è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Cassola al confine con il territorio comunale di Bassano del Grappa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra ed Interrato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 626 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 69 mq, rendita 89,09 Euro, indirizzo catastale: Via Vettorello Snc, piano: Interrato, intestato a derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: particelle 625, 1292, 234, 213 e 1451
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 8 particella 626 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 99 mq, rendita 260,76 Euro, indirizzo catastale: Via Vettorello Snc, piano: Terra, intestato a derivante da VARIAZIONE del 21/02/2006 Pratica n. VI0034615 in atti dal 21/02/2006 FRAZ. E FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZ (n. 3964.1/2006)
Coerenze: particelle 625, 1292, 234, 213 e 1451
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 1998.



Vista esterna da via Vettorello



ingresso da via Vettorello



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono

inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Foto aerea - particolare



Sovrapposizione mappa catastale



estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 626 sub 12-16

L'immobile oggetto della presente perizia è un complesso immobiliare posto al piano interrato, terra (Lotto 2), e primo (Lotto 3) di un edificio ad uso misto residenziale e artigianale (elettricista) composto da un laboratorio artigianale al piano interrato e terra, una unità residenziale al piano primo e interrato ubicato in zona periferica del Comune di Cassola, in via Vettorello n. 8, a ridosso del vicino territorio comunale di Bassano del Grappa.

L'immobile identificato al sub 12 e 16, è composto da un deposito al piano interrato (sub 12) accessibile sia da una scala interna che dalla rampa di accesso esterna, e da un laboratorio al piano terra (sub 16) ora utilizzato da una ditta di elettricisti. sono presenti locali accessori quali bagni e ripostigli.

Va segnalato che manda la divisione fisica tra il sub 11 (posto auto riservato al sub 14) e il sub 12. attualmente gli immobili al piano interrato sono in uso all'affittuario del Lotto 2 anche se non espressamente indicato nel contratto di affitto.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in piastrelle, le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in alluminio dotati di vetro doppio.

L'unità edilizia è dotata di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico non è presente.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla

normativa.

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 latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti al piano primo.

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 edificazione), 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. **E' invece auspicabile un completo intervento di messa a norma e/o verifica degli impianti.**

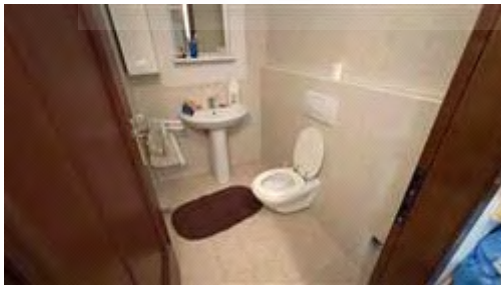
ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.



Piano terra



Piano terra



Bagno



Piano terra



Piano interrato



Piano interrato

CLASSE ENERGETICA:



[311,40 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 104980/2022 registrata in data 09/11/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

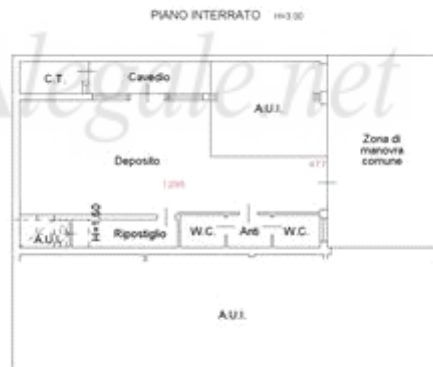
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra laboratorio	120,00	x	100 %	=	120,00
Piano Interrato ad uso deposito	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	197,00				197,00

	Prezzo perizia	Numero Esj Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm	
TOTALE APPARTAMENTI	4.073.236,13 €	43,0	3.381.300,00 €	3185,0	<i>Comparabile</i>
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	Perizia 1.278,88 € €/mq	Aste medie 1,8	Asta 1.061,63 € €/mq		<i>1</i>

Analisi Aste



Comparabile 2



Planimetria interrato stato dei luoghi

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 la documentazione allegata nel calcolo del saggio sia nella presente perizia che nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione due immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni. Questo in parte anche dovuto al fatto che per tale tipologia di immobili non è stato possibile recuperare un sufficiente numero di comparabili affidabili per le dovute valutazioni.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di calcolo il saggio di capitalizzazione lordo ricavato analizzando beni simili nel mercato per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il canone di affitto. L'analisi di mercato dell'andamento degli affitti ha rilevato che il tasso medio di ricapitalizzazione per immobili simili è del 7,00%, il canone annuo realmente pagato per l'immobile in oggetto rientra nella media del settore e pertanto può essere utilizzato per il calcolo del Valore dell'immobile, a tale proposito vedi analisi allegata

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 non ha dato valide indicazioni di comparabili idonei in quanto nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima non si sono trovati immobili simili per caratteristiche e ubicazione. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato però validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **102.857,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 102.857,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 102.857,00**

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 Cassola, agenzie di Cassola e nelle zone limitrofe 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	laboratorio artigianale	197,00	0,00	102.857,00	102.857,00
				102.857,00 €	102.857,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 101.057,00

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): € 15.158,55

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: € 85.900,00

data 30/11/2022


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provinciali Venezia
 ASTALE
 ARCHITETTO
 Verbene Al/a
 ANDREA BASSO
 tecnico incaricato
 Arch. Andrea Basso
 N° 1143