



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 490/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
IQERA ITALIA SPA PER AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. Luca Prendini

CUSTODE:  
I.V.G. srl Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ing. j. Martino Viero - minuscolo studio di progettazione**

CF: VRIMTN89A09E970M  
con studio in MAROSTICA (VI) via Sant'Antonio 15  
telefono: 0424238487  
email: ing.viero@gmail.com  
PEC: martino.viero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 490/2022

# LOTTO 1

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

**Procedura Esecuzione Immobiliare n. 490/2022 R.G.**

**Giudice dott. Luca Prendini**

promossa da:

**IQERA ITALIA SPA PER AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA**

Contro

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

**Diritto** (cfr pag. 4): piena proprietà per l'intero.

**Bene** (cfr pag. 4): appartamento al piano terra.

**Ubicazione** (cfr pag. 4): Comune di Caldogno, Via Roma n. 99.

**Stato** (cfr pag. 10): scarso.

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 4): N.C.E.U. del Comune di Caldogno, foglio 9, mappale 1326, sub. 4, cat. A/3, abitazione di vani 3, rendita cat. €24,66.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 8): nessuna.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 7-8): regolare.

**Valore di stima a base d'asta** (cfr pag. 16): €40.000,00.

**Valore mutuo** (cfr pag. 5): €220.000,00.

**Vendibilità** (cfr pag. 16): buona.

**Pubblicità**: cartello in facciata e annunci su portali web specializzati.

**Occupazione** (cfr pag. 4): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 4-5): sine titolo, indennità di occupazione valutata in €200,00 mensili.

**APE** (cfr pag. 11): classe G.

**Allegati**

- A. Documentazione fotografica
- B. Schema distributivi dello stato di fatto
- C. Atto di provenienza
- D. Visure ipotecarie
- E. Visure catastali
- F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- H. Pratiche edilizie comunali
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- J. Attestato di prestazione energetica e libretto impianto
- K. Certificato storico di residenza
- L. Documentazione relativa ai beni comparabili
- M. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune
- N. Documentazione su contratti di locazione

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 490/2022

# LOTTO 1

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

**A**

Appartamento situato a Caldogno in Via Roma 99, della superficie commerciale di 65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di bilocale con accesso indipendente situato al piano terra di un fabbricato in contesto abitativo di corte, ristrutturato nel 1995.

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

- foglio 9, particella 1326 sub. 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 224,66, indirizzo catastale: Via Roma n. 47, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Il bene ha diritto alla quota di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile sul mappale 727 del Catasto Terreni Fg. 9.  
Coerenze: Il mappale 1326 confina a nord con il mappale 1309, a est con il mappale 317, a sud con il mappale 727 e la pubblica via mentre a ovest con i mappali 103, 104 e con il medesimo mappale 727.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>65,00 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>€ 47.480,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 40.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/04/2023</b>

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

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 24/03/2023, l'unità colpita da pignoramento era occupata dalla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , la quale vi abita senza alcun titolo.

### Stima dell'indennità di occupazione

La stima dell'indennità di occupazione viene calcolata a partire dal canone di locazione di mercato, determinato con il metodo della capitalizzazione dei redditi, la cui formula base viene invertita:

$$rm,l = Rm,l / Vm$$

dove

$rm$  è il saggio medio di capitalizzazione,

$Rm,l$  è la rendita media lorda (in questo caso l'importo annuo della locazione),

$Vm$  è il valore medio di compravendita.

Si considera un saggio di capitalizzazione medio:  $r=6\%$ , a cui si apportano i seguenti aggiustamenti per il caso in esame:

- livello di piano senza ascensore (Terra):  $+0,2\%$
- grado di vetustà:  $-0,3\%$

pertanto il saggio di capitalizzazione corretto risulta il seguente:  $r = 5,9\%$ .

Il valore di mercato dell'unità è stimato in €47.480,88, come risulta dal calcolo esposto in seguito.

Il canone annuo di locazione stimato è pari a:

$$R = Vxr$$

dove

$V$  è il valore di mercato

$r$  il saggio di capitalizzazione

$R$  l'importo annuo della locazione

$$R = €47.480,88 \times 0,059 = €2.801,37 \text{ annui.}$$

Tale cifra corrisponde a €233,45 mensili. Tenuto conto che un'indennità di occupazione è di norma inferiore al canone di locazione di mercato, per via della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio in caso di richiesta da parte dell'autorità ecc., si ritiene di stimare in via equitativa una indennità di €200,00 mensili.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

#### *4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva derivante da atto notarile pubblico stipulato il 24/11/2006 a firma di Gian Paolo Boschetti Notaio in Vicenza ai nn. 216068/35649 di repertorio, iscritta il 14/12/2006 a Vicenza ai nn. 34397/8390, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €220.000,00.

Importo capitale: €110.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

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

Atto di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario emesso il 08/11/2022 a firma del Tribunale di Vicenza ai nn. 6298 di repertorio, trascritto il 29/11/2022 a Vicenza ai nn. 27148/18963, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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:	

La debitrice esecutata ha comunicato allo scrivente che non vi sono al momento a suo carico spese condominiali nè ordinarie nè straordinarie.

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

### **Storia catastale**

L'immobile oggetto di pignoramento, attualmente individuato al N.C.E.U. di Caldogno foglio 9, mappale 1326 sub. 4, deriva dalla particella 305 sub. 4 del medesimo foglio mediante Variazione del 24/05/2013 Pratica VI0120114 in atti dal 24/05/2013 per Bonifica Identificativo Catastale (n. 65586.1/2013).

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di compravendita, con atto stipulato il 24/11/2006 a firma di Gian Paolo Boschetti Notaio in Vicenza ai nn. 216067/35648 di repertorio, trascritto il 14/12/2006 a Vicenza ai nn. 34396/20554, con il quale il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cedeva alla debitrice esecutata il bene oggetto di pignoramento.

Il titolo riguarda l'unità immobiliare catastalmente individuata al NCEU di Caldogno foglio9, map. 305 sub. 4 del foglio 9, originaria dell'attuale mappale 1326 sub. 4 del medesimo foglio, oggetto dell'esecuzione immobiliare.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di compravendita, con atto stipulato il 15/07/2002 a firma di Gian Paolo Boschetti Notaio in Vicenza ai nn. 186534 di repertorio, trascritto il 30/07/2002 a Vicenza ai nn. 18308/12280, con il quale i signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della nuda proprietà e il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 dell'usufrutto cedevano al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il bene oggetto di pignoramento.

Il titolo riguarda l'unità immobiliare catastalmente individuata al NCEU di Caldogno foglio9, map. 305 sub. 4 del foglio 9, originaria dell'attuale mappale 1326 sub. 4 del medesimo foglio, oggetto dell'esecuzione immobiliare.

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

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

Concessione Edilizia n. 132, rilasciata il 22/10/1994 con il n. 5747/259/tec/94 di protocollo al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso civile abitazione, su domanda presentata il 11/06/1994.

Si precisa che nella relazione tecnica della suddetta Concessione viene specificato che il fabbricato originario è risalente presumibilmente all'inizio del secolo scorso.

Comunicazione di Inizio Attività presentata il 08/07/1995 con il n. 6951 di protocollo dal signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per lavori di variante alla C.E. 132 del 22/10/1994 per modifiche alla

ridistribuzione interna e riquadratura dei fori esterni.

Attestazione di Agibilità parziale rilasciata il 18/09/1996 al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per l'unità immobiliare sub. 4 al piano terra, su domanda presentata il 30/08/1995 con il n. 8982 di protocollo.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **Piano di Assetto del Territorio**

Dall'analisi degli elaborati grafici del Piano di Assetto del Territorio vigente del Comune di Caldogno approvato con delibera della Giunta Regione Veneto n. 701 del 02/05/2012 si segnala quanto segue riguardo il mappale 1326 del Foglio 9.

#### *Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*

- Vincolo Sismico OPCM 3274/2003 su tutto il territorio comunale (art. 11);
- Pianificazione di livello superiore - Centri Storici (art. 16);
- Limite dei centri abitati (art. 17);
- Viabilità / Fasce di rispetto (art. 17).

#### *Carta delle Fragilità*

- Area idonea a condizione per la compatibilità geologica (art. 22.1).

#### *Carta delle Trasformabilità*

- Ambito Territoriale Omogeneo ATO 1.1 - Caldogno Capovilla - Tipologia Residenziale (art. 26);
- Vincoli e tutele culturali Centro Storico (art. 47).

### **Piano degli Interventi**

In base al Piano degli Interventi 1/B del Comune di Caldogno approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 27/07/2015 e successive Varianti il mappale 1326 del Foglio 9 ricade in *Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) "Centro Storico-A-08/001 - Via Roma"* i cui parametri urbanistici risultano nell'art.27 delle Norme Tecniche Operative.

Si segnala inoltre che esso è inserito all'interno dell'*"Ambito di Piano Urbanistico Attuativo vigente - Via Roma"* (art.8 delle N.T.O.) e del *"Perimetro Centro Storici"* (art.27 delle N.T.O.).

In base ai vincoli recepiti nella variante n. 3 del P.I. 1/B - Tavola 01.2 tutele e Fragilità - l'area è ricompresa in *"Fascia delle Risorgive"* (art. 17 delle N.T.O.) su tutto il territorio comunale.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 23/03/2023, è contenuto in allegato I.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie ma rivestono carattere meramente indicativo, derivando da una interpretazione personale ed autonoma dell'esperto degli elaborati e titoli edilizi reperiti, alla luce della normativa vigente, conformemente all'incarico conferitogli. Si invitano pertanto gli interessati a svolgere le opportune verifiche presso gli uffici competenti prima della presentazione dell'offerta.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta conforme agli elaborati grafici depositati in Comune.

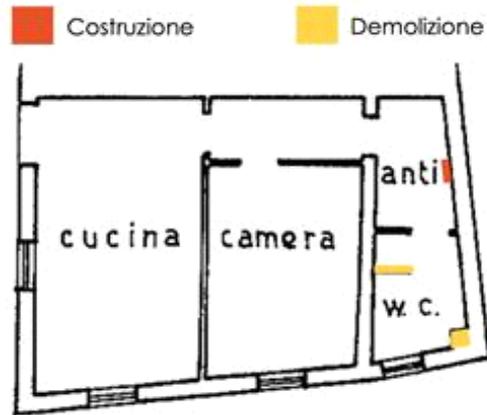
### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si segnalano alcune difformità interne tra le quali la presenza di una canna fumaria nel locale antibagno/lavanderia e l'assenza di una tramezza interna al bagno.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: - *Aggiornamento catastale* €1.000,00.

Si fa presente inoltre che l'indirizzo catastale indica come civico il numero 47 mentre attualmente l'unità è individuata dal civico numero 99.



*Sovrapposizione stato di fatto-planimetrie catastali.*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al cap. 8.1.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN CALDOGNO VIA ROMA 99

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento situato a Caldogno in Via Roma 99, della superficie commerciale di 65 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di bilocale con accesso indipendente situato al piano terra di un fabbricato in contesto abitativo di corte, ristrutturato nel 1995.

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

- foglio 9, particella 1326 sub. 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita €224,66, indirizzo catastale: Via Roma n. 47, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

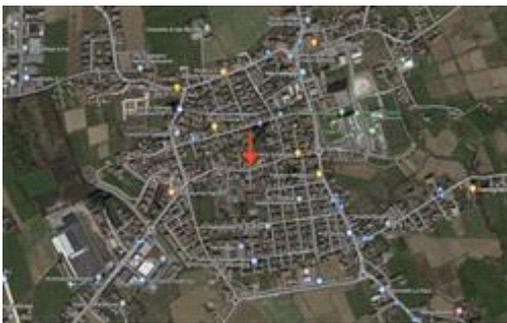
Il bene ha diritto alla quota di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile sul mappale 727 del Catasto Terreni Fg. 9.

Coerenze: Il mappale 1326 confina a nord con il mappale 1309, a est con il mappale 317, a sud con il mappale 727 e la pubblica via mentre a ovest con i mappali 103, 104 e con il medesimo mappale 727.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità oggetto di stima si trova in una zona centrale del comune di Caldogno, in un'area a vocazione prevalentemente residenziale ma in cui non mancano negozi e servizi per il cittadino (ufficio postale, bar, centro sportivo, banche, lavanderia, etc.). Il centro cittadino è raggiungibile in pochi minuti a piedi. Percorrendo invece la Strada Provinciale 349 è raggiungibile la città di Vicenza in circa un quarto d'ora.



Ortofoto del contesto cittadino con posizione dell'immobile.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di stima è un appartamento situato al piano terra di un edificio residenziale inserito in un contesto di corte. Risalente presumibilmente all'inizio del secolo, il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra ed è stato oggetto di lavori di ristrutturazione a metà degli anni '90, in occasione dei quali sono state mantenute le strutture in muratura portante e di copertura originarie; è stata invece modificata la distribuzione interna degli spazi con realizzazione di tramezze interne e risanato il manto di coppi di laterizio. Esternamente l'edificio presenta finitura ad intonaco civile tinteggiato di color giallo paglierino, i canali di gronda e i pluviali sono in rame; la copertura è a padiglione con manto in coppi di laterizio e cornicione perimetrale modanato di colore bianco. Sul lato ovest si trova un'area di corte comune adibita a parcheggio in ghiaio (mappale 727); sullo stesso lato il fabbricato è

dotato di un marciapiede di accesso in piastrelle ceramiche mentre sul lato sud vi è un marciapiede pubblico in asfalto.

Lo stato di manutenzione esterno è discreto, si segnalano delle zone di degrado dell'intonaco alla base dell'edificio con fenomeni di distacco dello stesso, probabilmente dovuti a umidità di risalita; inoltre in alcuni punti il cornicione presenta sfogliatura della finitura esterna associata ad alterazione cromatica, probabilmente a causa di infiltrazioni meteoriche.

L'appartamento sub. 4 occupa la porzione sud del piano terra, ha un accesso indipendente da ovest direttamente dalla corte comune ed affaccia su due lati, sud e ovest.

Esso sviluppa una superficie di 49 mq calpestabili suddivisi in una cucina-soggiorno, un disimpegno, una camera da letto, un bagno e un antibagno con lavanderia. L'altezza interna netta è di 3,00 m circa.

Il bagno è dotato di lavabo, tazza wc, vasca da bagno e bidet; nell'antibagno è presente un lavatoio e la predisposizione per l'installazione di una lavatrice.

Le pareti e i soffitti sono intoncati e tinteggiati in tutte le stanze. Nel bagno le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti sono tutti in piastrelle ceramiche. I serramenti sono in legno, gli infissi esterni presentano vetrocamera ed il sistema di oscuramento è costituito da scuri alla vicentina in legno. Esternamente a tutti i fori finestra è presente un'inferriata metallica.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, costituito da una caldaia murale a gas metano situata nel locale antibagno-lavanderia la quale provvede al riscaldamento invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria; i terminali scaldanti sono dei termosifoni installati in nicchia sulle pareti esterne. E' presente in soggiorno un condizionatore per il raffrescamento estivo di cui non si è potuto testare la funzionalità. Gli impianti sono risalenti all'epoca di ristrutturazione e non rispondenti alle attuali normative.

Lo stato di manutenzione interno è scarso, l'esecutata ha segnato problemi diffusi di umidità alle pareti, in particolare nel bagno.



*Ingresso e soggiorno.*



*Cucina.*



Disimpegno.



Camera da letto.



Antibagno lavanderia.



Bagno.

CLASSE ENERGETICA:



[305,38 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 34113 registrata in data 28/03/2023

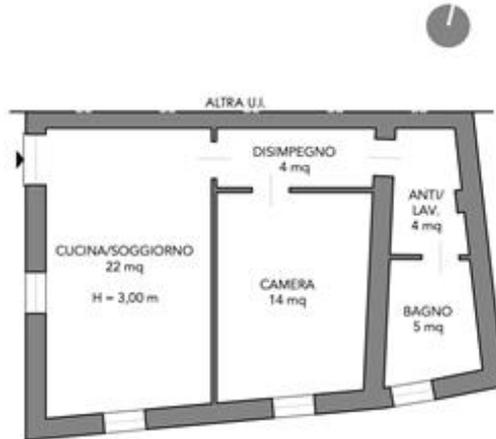
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
PT - Superficie interna netta dei			

vani principali	49,00	x	100 %	=	49,00
PT - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	16,00	x	100 %	=	16,00
<b>Totale:</b>	<b>65,00</b>				<b>65,00</b>



Schema distributivo dello stato di fatto.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Vicenza

Descrizione: Appartamento bifocale al piano primo in edificio bifamiliare

Indirizzo: Via Venezia n. 2A

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 70.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/11/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Vicenza

Descrizione: Appartamento bifocale al piano primo con accesso indipendente

Indirizzo: Via A.Vivaldi n. 13

Superfici principali e secondarie: 51  
 Superfici accessorie: 0  
 Prezzo: 40.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima. Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare.

Il metodo MCA si articola in 4 fasi, di seguito esposte:

1. Parametrizzazione del segmento di mercato: Tabella dei dati: vengono individuate le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, a partire dai dati riportati nella fonte indicata;
2. Calcolo dei prezzi marginali: si calcola quale è il prezzo per l'incremento unitario di ciascuna caratteristica; i prezzi vengono riassunti in una tabella;
3. Valutazione: si apportano gli aggiustamenti ai prezzi di mercato;
4. Sintesi conclusiva: si espone il valore di mercato determinato e si verifica il margine di incertezza.

Qualora detto margine fosse superiore al valore limite (tolleranza) viene impiegato il Sistema di stima IVS che, attraverso un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare determina i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari qualitative nonché il valore di mercato dell'immobile.

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	70.000,00	40.000,00
Consistenza	65,00	84,00	51,00
Data [mesi]	0	6,00	17,00
Prezzo unitario	-	833,33	784,31
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	8,00	8,00	8,00
Tipologia edilizia	6,00	6,00	6,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	7,00	6,00	6,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'anno di ristrutturazione)	1.995,00	1.997,00	1.993,00
Stato di manutenzione	5,00	6,00	6,00
Dotazioni esterne	5,00	7,00	7,00

Dotazioni interne	6,00	7,00	6,00
Livello di finiture	6,00	6,00	7,00
Qualità distributiva interna	6,00	7,00	6,00
Esposizione e luminosità	7,00	7,00	7,00
Efficienza energetica di involucro e impianti	0,00	2,00	0,00
Potenzialità interventi migliorativi	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,07	46,67	26,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	784,31	784,31
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	1,5 %	1.050,00	600,00
Tipologia edilizia	3 %	2.100,00	1.200,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	5,5 %	3.850,00	2.200,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'anno di ristrutturazione)	0,5 %	350,00	200,00
Stato di manutenzione	3 %	2.100,00	1.200,00
Dotazioni esterne	2 %	1.400,00	800,00
Dotazioni interne	2 %	1.400,00	800,00
Livello di finiture	2 %	1.400,00	800,00
Qualità distributiva interna	2 %	1.400,00	800,00
Esposizione e luminosità	3 %	2.100,00	1.200,00
Efficienza energetica di involucro e impianti	1,5 %	1.050,00	600,00
Potenzialità interventi migliorativi	2 %	1.400,00	800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	70.000,00	40.000,00
Data [mesi]	280,00	453,33
Prezzo unitario	-14.901,96	10.980,39

Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	0,00	0,00
Tipologia edilizia	0,00	0,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	3.850,00	2.200,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'anno di ristrutturazione)	-700,00	400,00
Stato di manutenzione	-2.100,00	-1.200,00
Dotazioni esterne	-2.800,00	-1.600,00
Dotazioni interne	-1.400,00	0,00
Livello di finiture	0,00	-800,00
Qualità distributiva interna	-1.400,00	0,00
Esposizione e luminosità	0,00	0,00
Efficienza energetica di involucro e impianti	-2.100,00	0,00
Potenzialità interventi migliorativi	-1.400,00	-800,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>47.328,04</b>	<b>49.633,73</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **48.480,88**  
 Divergenza: 4,65% < %

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 745,86 = **48.480,88**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.480,88**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.480,88**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo. Poiché il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene.

Si fa presente che allo stato attuale non è possibile prevedere le ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla pandemia ed alla situazione geopolitica internazionale potranno avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza.

### Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia una buona appetibilità in quanto il mercato nella zona centrale del Comune di Caldogeno si è mostrato attivo per beni simili.

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	65,00	0,00	48.480,88	48.480,88
				<b>48.480,88 €</b>	<b>48.480,88 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.480,88**

**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): **€ 7.122,13**

Riduzione per arrotondamento: **€ 358,75**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.000,00**

data 12/04/2023

il tecnico incaricato  
ing. j. Martino Viero - minuscolo studio di progettazione