



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa SONIA PANTANO

**ESECUZIONE N. 29/2022
LOTTO 001**



**ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessandra Casari
CUSTODE: IVG**

ESPERTO STIMATORE:



Arch. Alessandra Casari

alessandracasari@gmail.com

CUSTODE:

IVG Istituto Vendite Giudiziarie - Tribunale di VICENZA



SCHEMA SINTETICA DEL LOTTO**Diritto:** APPARTAMENTO in piena proprietà per la quota di 1/1DEPOSITO in proprietà per la quota di 1/2**Bene:** **APPARTAMENTO CON DEPOSITO****Ubicazione:** Comune di San Vito di Leguzzano (VI) – Via Costa, 8**Stato:** buono**Dati Catastali attuali:** **Comune di San Vito di Leguzzano (VI) NCEU fg. 5**

- **mapp. 548 sub 15** - cat. A/3 - cl. 3- vani 7. sup. cat. mq 214,00 – P.S1-T-1-2 - rendita euro 451,90
- **mapp. 548 – sub 13** - cat. C/2 - cl. 1 - cons. mq 110,00 - sup. cat mq 115,00- P.T. - rendita euro 79,53
- **mapp. 548 sub 12** bene comune non censibile (corte a tutti i subalterni)

Irregolarità: si**Vendibilità:** sufficiente**Pubblicità:** annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani**Occupazione:** occupato dall'esecutato con la famiglia**Titolo:** proprietà**Valore di stima:** di mercato **€ 179.175,00**
di pronto realizzo **€ 150.800,00****APE:** caldaia a pallet**Varie:** complessità nella divisione del bene per promiscuità degli impianti

ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visure storiche
3. Planimetria catastale
4. Planimetria rilievo
5. Planimetria di progetto
6. Pratiche edilizie
7. Atti provenienza
8. Certificato residenza
9. Certificato Stato civile
- Ricevuta spedizione perizie



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'Illustrissima Sig.ra Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa SONIA PANTANO** nominava, in data **24.03.2022**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **29/2022**.

La scrivente dichiara che le operazioni *condotte "sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio, secondo il Codice etico e operativo dell'esperto estimatore"*.

1. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettuati dall'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico è stato conferito in data **24.03.2022**, con giuramento in data **28.03.2022**.

- Successivamente la sottoscritta ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti esecutati: sono stati verificati i dati su relazione ventennale, realizzati due sopralluoghi presso gli immobili pignorati (il **12.05.2022** e il **25.05.2022**), compiuta ricerca immobili comparabili per valutazione IVS, raccolti i dati economici nel caso di necessità di valutazioni con sistemi estimativi diversi dal Market Comparison Approach.

3. DETTAGLIO DI SVOLGIMENTO TEMPORALE DELLE OPERAZIONI

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale
- Ufficio Tecnico del Comune di San Vito di Leguzzano - per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- I sopralluoghi sono stati effettuati dalla sottoscritta alla presenza del Custode in data **12.05.2022** e in autonomia in data **25.05.2022** e **25.10.2022**

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: si tratta della piena proprietà di **appartamento** e della quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di **deposito/magazzino**, sito in complesso edilizio composto da quattro unità residenziali (due appartamenti al piano terra e due al piano primo) in aderenza tra loro, nella zona collinare di San Vito di Leguzzano, in via Costa 8, circondato da terreno di pertinenza identificato catastalmente come *bene comune non censibile*, comune ai sub 6,7,8,11,13

DIRITTO: la proprietà è intestata per la quota di **1/1** del **sub 15**
e quota di $\frac{1}{2}$ del **sub 13**

forza di atto di divisione a firma del notaio Bonato Alberto di Schio rep. 24592/13662 registrato a Valdagno in data 02.10.2014 n. 4334 serie 1T trascrizione a Schio il 03.10.2014 ai nn. 7600/5919 e nn. 7601/5920 e nn. 7602/5921 e nn. 7603/5922

5. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona collinare tra san Vito di Leguzzano e la frazione collinare Leguzzano

Servizi della zona ampliata: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

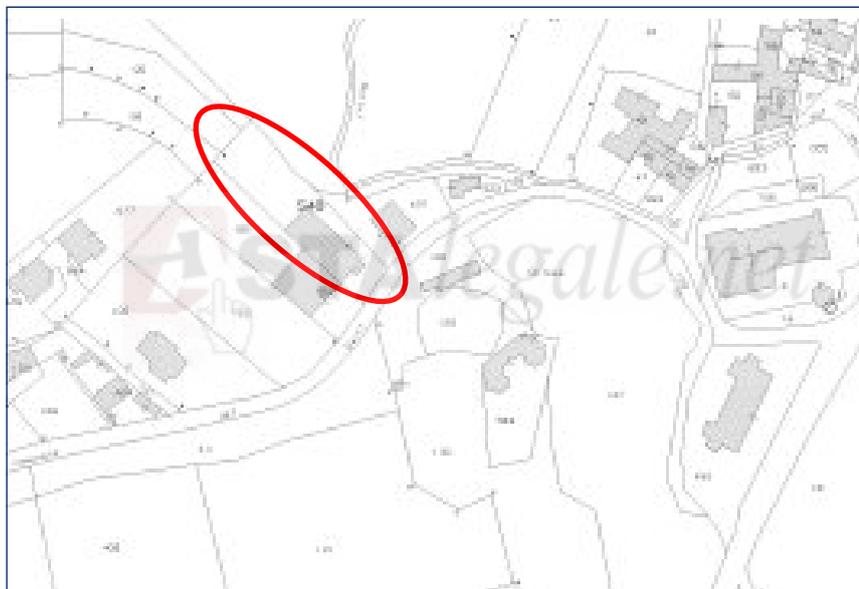
Servizi della zona: farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), scuole (buono) municipio (buono), chiesa (buono)

Zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono Schio, Thiene, Malo

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

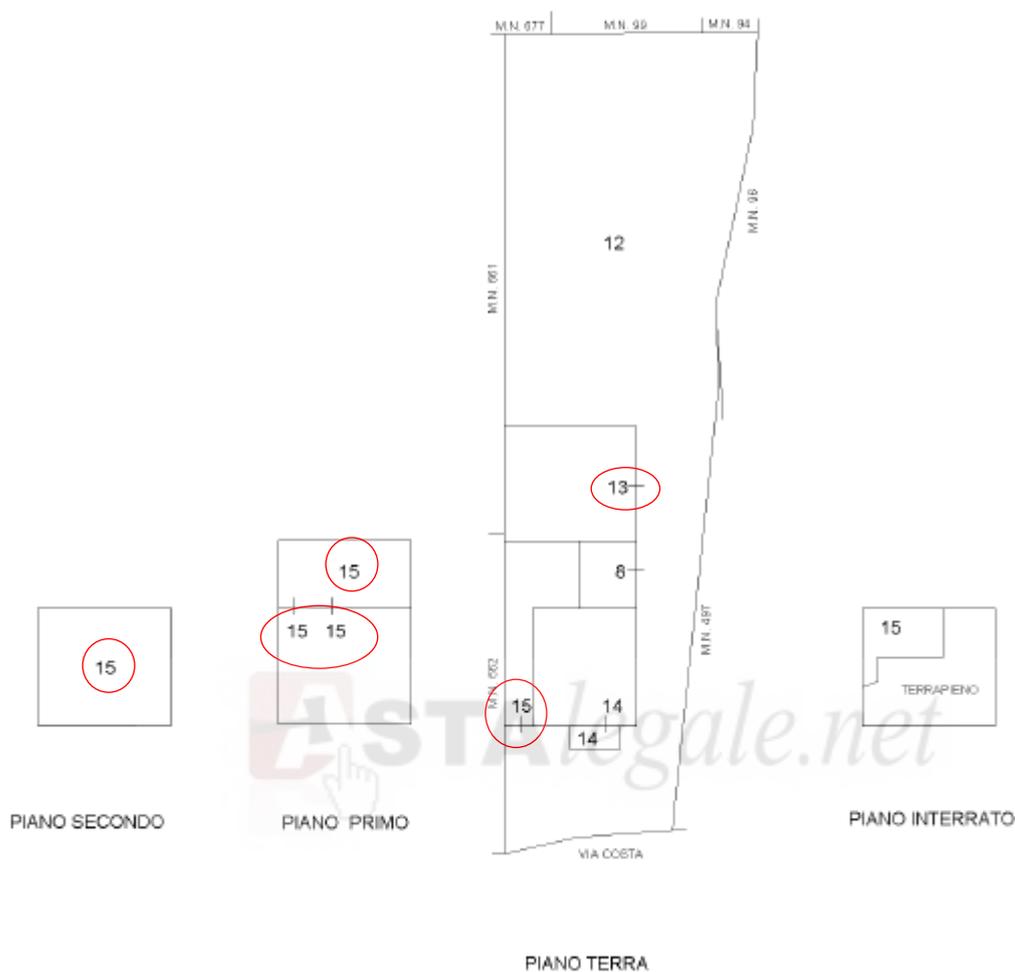
Comune di San Vito di Leguzzano (VI) NCEU fg. 5

- **mapp. 548 sub 15** - cat. A/3 - cl. 3- vani 7. sup. cat. mq 214,00 – P.S1-T-1-2 - rendita euro 451,90
- **mapp. 548 – sub 13** - cat. C/2 - cl. 1 - cons. mq 110,00 - sup. cat mq 115,00- P.T. - rendita euro 79,53
- **mapp. 548 sub 12:** bene comune non censibile



Viale Trento
Is

ri@archiworldpec.it
. 1277



Elaborato planimetrico con indicazione subalterni

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità residenziale (sub 15) oggetto di stima si trova al **piano primo** sul lato est dell'edificio in adiacenza con altra porzione gemella del piccolo condominio.

L'accesso all'appartamento avviene da ingresso **sub 15** dal quale ha diritto di accesso anche il proprietario del **sub 14** e **sub 8**.

Dal pianerottolo della prima rampa di scale, si accede ad un locale (circa mq 18,00 h m 2,75) che comunica direttamente con una stanza adibita a taverna di proprietà del fratello dell'esecutato: da

qui si raggiunge direttamente il **deposito/magazzino** (quota di proprietà al 50%), accessibile anche dall'esterno (sub 12). Al piano interrato una piccola **cantina**.

La parte residenziale si sviluppa al piano primo al piano secondo che è in realtà la soffitta/mansarda, dell'abitazione raggiungibile da scala interna. L'appartamento è composto da: **ingresso su corridoio, bagno, zona giorno con cucina e soggiorno aperti, due camere e terrazzino; la soffitta**, illuminata da quattro lucernari, è utilizzata come terza camera ed è stato realizzato un secondo **bagno**. Come sopra citato la cantina al piano interrato fa parte della proprietà

NOTA 1:

Il progetto approvato non riporta la **scala a doppia rampa** che raggiunge la soffitta, al suo posto è indicato un locale a ripostiglio.

Finiture e impianti:

La pavimentazione di tutto il piano primo è in piastrelle di ceramica, mentre il pavimento del piano secondo/soffitta, trasformato in camera matrimoniale con bagno, è in listoni di legno, sempre in legno la copertura con travi a vista e quattro lucernari. (**sono evidenti segni di percolazione di acqua da tutti i lucernari - vedi foto**). Il proprietario lamenta il problema a seguito di lavori di rifacimento del tetto.

Il bagno, al piano primo, ha pavimento e rivestimento in ceramica, mentre il bagno nella zona mansardata ha pavimenti in legno è completo di sanitari e vasca.

I serramenti sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in pvc, porte interne in legno, portoncino di ingresso blindato.

La grande terrazza coperta ha pavimento in piastrelle di ceramica e copertura con travi e tavolato in legno.

Riscaldamento autonomo con caldaia a pellet e boiler per acqua sanitaria installato in locale-deposito di proprietà del fratello dell'esecutato.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo dell'unità residenziale e del fabbricato sono **discrete**.



NOTA 2:

La scrivente fa presente che i due fratelli hanno identificato catastalmente le due diverse proprietà: per la parte residenziale la distinzione è chiara, meno lo è per i locali al piano terra che seppur identificati mediante subalterno risultano nelle realtà non suddivisi fisicamente, inoltre in proprietà dell'esecutato (locali piano terra e interrato) sono installati impianti del fratello e viceversa.

La scrivente evidenzia quindi la difficoltà reale di rendere autonoma l'unità immobiliare oggetto di pignoramento se non attraverso interventi sostanziali per la modifica degli impianti.

IL MAGAZZINO (sub 13)

Il magazzino è realizzato sul retro del fabbricato è un capannone unico, senza divisioni e di proprietà di ½ dell'esecutato e di ½ del fratello dello stesso.

La struttura è in mattoni con tetto a capanna con in ferro e legno e copertura in lamiera. Ha una superficie **complessiva di circa mq 110 mq**

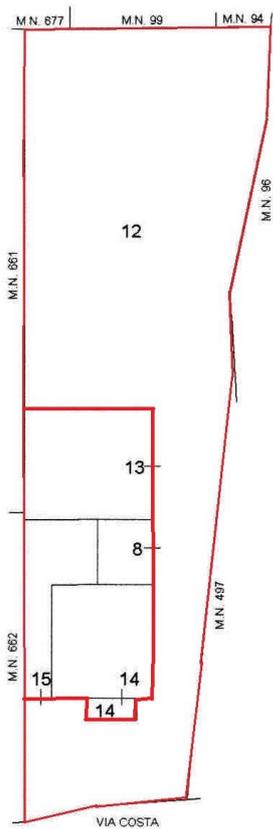




IL MAPP. 458 SUB 12 (BENE COMUNE NON CENSIBILE)

Il fabbricato è circondato su tre lati da terreno (ente comune non censibile) comune quindi a tutte le unità immobiliari in modo indiviso. Si tratta di una superficie di circa mq 900,00 a verde non coltivata. Adiacente al fabbricato sub 13, capannone in proprietà di _____ in quota al 50%, è stata realizzata **tettoia con struttura in ferro, copertura in lamiera e tamponamento in materiale di risulta**, adibito a magazzino.

La costruzione risulta abusivamente realizzata. Non è possibile verificarne la proprietà anche se l'uso è comune ai due fratelli. **Allo stato attuale risulta non sanabile se non mediante demolizione.**



7. REGOLARITA' CATASTALE, EDILIZIA ED URBANISTICA

CONFORMITA' CATASTALE: NON REGOLARE - la planimetria catastale dell'U.I. non è conforme allo stato attuale, ma rappresenta l'appartamento con la scala interna e la soffitta non abitabile.

La scala che conduce dal piano primo alla soffitta ed il bagno sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

Verificate le altezze del locale soffitta, inferiori alle minime consentite per l'agibilità del locale, la soffitta è dunque agibile, ma non abitabile. La realizzazione del bagno non è sanabile, e quindi dovranno essere demolite le pareti e rimossi i sanitari.

Per quanto riguarda la scala interna, la stessa potrà essere oggetto di sanatoria.

CONFORMITA' EDILIZIA: NON REGOLARE

Regularizzabile con sanatoria la scala che conduce alla soffitta,

Costi di pratica edilizia e sanzione

euro 1.500,00



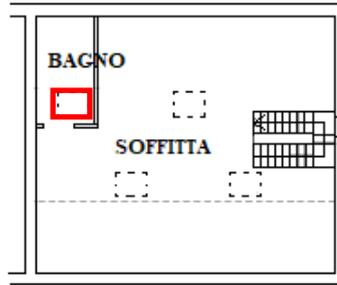


Planimetria catastale

8. STATO ATTUALE – PROGETTO APPROVATO - DOC. FOTOGRAFICA



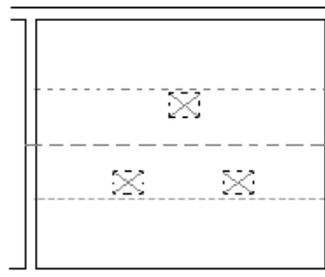
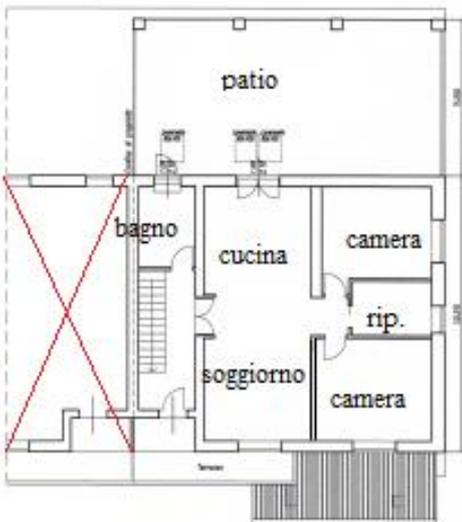
STATO ATTUALE



PIANO SECONDO

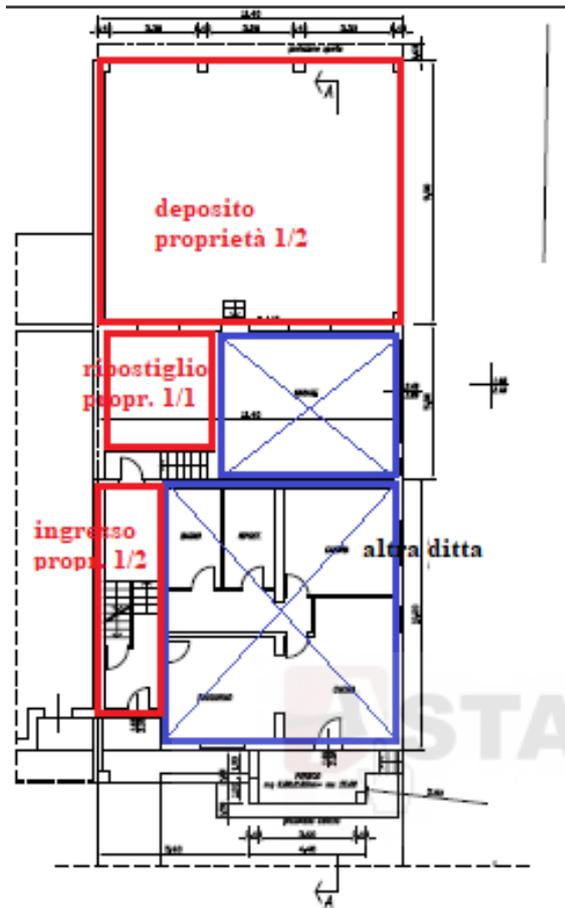


PROGETTO APPROVATO

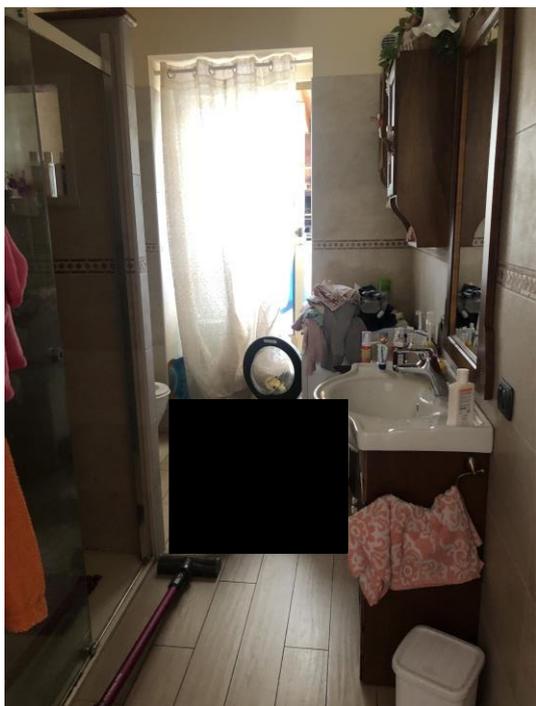


PIANO SECONDO

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PROMISCUE E DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA







BAGNO PIANO PRIMO



DISIMPEGNO E SCALA SOFFITTA



CAMERA



STUFA A PELLETT



ASTAlegale.net





ASTAlegale.net



Viale Trento, 88 – 36100 Vicenza - Tel/Fax 0444.020801 - Cell.349.6956963 - P. IVA 02979800246 - E alessandracasari@gmail.com - PEC alessandra.casari@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 618 -Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1277

9. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Titoli rilasciati:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 58 di reg. del 21.01.1963 per la costruzione di edificio residenziale presentato

PERMESSO DI COSTRUIRE prot. n. 2014/01363 nr. 17/2014 di registro in data 19.06.2014

COMUNICAZIONE DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA prot. 4919 cat. 6/3 del 23.09.2014 a nome di
per interventi di manutenzione straordinaria (rifacimento copertura, demolizione e costruzione di tramezzi interni rifacimento pavimenti e rivestimenti, adeguamento impiantistico)

CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. n. 2016/02704 – n. di registro 16/2016 in data 09.05.2016 con domanda presentata relativamente ai lavori di ampliamento di civile abitazione in via Costa 8

10. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

STATO DI POSSESSO: appartamento occupato con la famiglia in qualità di proprietario della quota di 1/1 del bene.

Deposito occupato in qualità di proprietario della quota di 1/2 del bene.

ATTUALI PROPRIETARI:

DIRITTO: la proprietà è intestata per la **quota di 1/1 per il sub 15**

proprietario in forza di atto di divisione a firma del notaio Bonato Alberto di Schio rep. 24592/13662 registrato a Valdagno in data 02.10.2014 n. 4334 serie 1T trascrizione a Schio il 03.10.2014 ai nn. 7600/5919 e nn. 7601/5920 e nn. 7602/5921 e nn. 7603/5922

- proprietario dal 07/07/2014 al 16/09/2014 Diritto di Proprietà per 1/6 bene personale (deriva da pratica n. VI0100788 del 07/07/2014 in atti dal 07/07/2014 COST. AREA URBANA E LASTRICOSOLARE (n. 1825.1/2014)



- proprietario dal 07/07/2014 al 16/09/2014
Diritto di Proprietà per 1/6 bene personale (deriva da pratica n. VI0100788 del 07/07/2014 in atti dal 07/07/2014 COST. AREA URBANA E LASTRICOSOLARE (n. 1825.1/2014)
- proprietario dal 07/07/2014 al 16/09/2014
Diritto di proprietà per la quota di 4/6 bene personale (deriva da pratica n. VI0100788 del 07/07/2014 in atti dal 07/07/2014 COST. AREA URBANA E LASTRICOSOLARE (n. 1825.1/2014)
- proprietario dal 16/09/2014 al 16/09/2014
Diritto di proprietà per la quota 2/6 (deriva da Atto del 16/09/2014 del notaio BONATO ALBERTO di SCHIO (VI) Repertorio n. 24592 - DONAZIONE ACCETTATA - Nota presentata con Modello Unico n. 5919.1/2014 Reparto PI di SCHIO in atti dal 03/10/2014
- proprietario dal 16/09/2014 al 16/09/2014 Diritto di Proprietà della quota di 2/6 (deriva da Atto del 16/09/2014 del notaio BONATO ALBERTO di SCHIO (VI) Repertorio n. 24592 - DONAZIONE ACCETTATA - Nota presentata con Modello Unico n. 5919.1/2014 Reparto PI di SCHIO in atti dal 03/10/2014
- proprietario dal 16/09/2014 al 29/03/2016 Diritto di Proprietà per 1/1 in forza di Atto del 16/09/2014 del notaio BONATO ALBERTO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 24592 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.5920.1/2014 Reparto PI di SCHIO in atti dal 03/10/2014

PRECEDENTI PROPRIETARI

- proprietario dal 15/02/1989 al 18/09/1992 per VARIAZIONE del 15/02/1989 in atti dal 05/03/1996 FRZ (n. 1715.1/1989)
- proprietaria dal 18/09/1992 al 12/12/2001 Diritto di proprietà per 1/2 per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/09/1992 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 626 n. 13 registrato in data 18/03/1993 Voltura n.9723.1/1996 – prat. N. 170793 in atti dal 15.05.2001
- proprietario dal 18/09/1992 al 31/10/2003



- Diritto di proprietà per 1/2 per DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/09/1992 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 626 n. 13 registrato in data 18/03/1993 - Voltura n.9723.1/1996 – prat. N. 170793 in atti dal 15.05.2001
- proprietaria dal 12/12/2001 al 31/10/2003 Diritto di proprietà per 1/2 bene personale per Atto del 12/12/2001 del notaio BONATO ALBERTO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 6571 -DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 9541.1/2001- Reparto PI di SCHIO in atti dal 18/12/2001
- proprietario dal 31/10/2003 al 16/09/2014 Diritto di proprietà per 1/6 bene personale - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DIMORTE) del 31/10/2003 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 697 n. 76 registrato in data 24/09/2004 successione e Voltura n. 8264.1/2012 - Pratica n. VI0090725 in atti dal 04/05/2012
- proprietario dal 31/10/2003 al 16/09/2014 - Diritto di: Proprietà per 1/6 bene personale - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DIMORTE) del 31/10/2003 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 697 n. 76 registrato in data 24/09/2004 successione e Voltura n. 8264.1/2012 - Pratica n. VI0090725 in atti dal 04/05/2012
- proprietario dal 31/10/2003 al 16/09/2014 - Diritto di: Proprietà per 4/6 bene personale - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DIMORTE) del 31/10/2003 - UR Sede SCHIO (VI) Registrazione Volume 697 n. 76 registrato in data 24/09/2004 successione e Voltura n. 8264.1/2012 - Pratica n. VI0090725 in atti dal 04/05/2012
- proprietario dal 16/09/2014 al 16/09/2014 -Diritto di proprietà per 2/6 per atto del 16/09/2014 del notaio BONATO ALBERTO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 24592 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5919.1/2014 Reparto PI di SCHIO in atti dal 03/10/2014
- proprietario dal 16/09/2014 al 16/09/2014 -Diritto di: Proprietà per 2/6 Diritto di proprietà per 2/6 per atto del 16/09/2014 del notaio BONATO ALBERTO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 24592 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 5919.1/2014 Reparto PI di SCHIO in atti dal 03/10/2014



- proprietario dal 16/09/2014 al 29/03/2016 -Diritto di: Proprietà per 1/1 - Atto del 16/09/2014 Pubblico ufficiale BONATO ALBERTO Sede SCHIO (VI) Repertorio n. 24592 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n.5920.1/2014 Reparto PI di SCHIO in atti dal 03/10/2014

11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Capitale euro 150.000,00 Totale euro 192.000,00 durata anni 25 a firma del notaio Bonato Alberto di Schio in data 24.02.2017 nn. 2697/15590 trascritto ai nn. 2236/307 in data 07.03.2017
- **IPOTECA GIUDIZIALE** nn. 1468/184 del 10.02.2021
Atto giudiziale - Sentenza di condanna in data 26.02.2020 n. re. 848
Capitale euro 53.229,64 Totale euro 130.000,00

Relativamente alle unità a San Vito di Leguzzano al **fg 5 mapp. 548 sub 15** per la quota di 1/1 e **fg 5 mapp 548 sub 13** per la quota di 1/2

- **Verbale di pignoramento immobiliare** n. 11 del 04.01.2022 n. rep. 11/22

Nota di trascrizione RG 712 - RP 567 del 26.01.2022

Relativamente alle unità a San Vito di Leguzzano al **fg 5 mapp. 548 sub 15** per la quota di 1/1 e **fg 5 mapp 548 sub 13** per la quota di 1/2

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	nulla
Usufrutto, uso e abitazione:	nulla

13. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Nessuna

14. METODO DI STIMA

La sottoscritta ha operato con la ricerca di modelli comparabili da confrontare al bene oggetto di stima al fine di ottenere una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, con risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC, nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

I valori proposti sono stati confrontati con quelli forniti dal Borsino Immobiliare del Sole 24 che analizza per il bene:

- 1) La localizzazione e la visibilità
- 2) La tipologia edilizia
- 3) La superficie
- 4) La superficie dell'area scoperta/parcheggio
- 5) Lo stato di manutenzione

15. VALORE E VENDIBILITA' e UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.



Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

16. DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato, è definito come segue:

il valore di mercato è 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.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito di Leguzzano

17. DUE DILIGENCE

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

18. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

19. MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", IV Edizione di Tecnoborsa 2012.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la **SEL** (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, ½ di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa.

20. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE MIGLIOR USO

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L'*highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile.

L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.



Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

21. VALORE DI MERCATO

Dopo accurato esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, eseguite le opportune verifiche ed analisi comparative e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, la scrivente ha proceduto al vaglio di atti di compravendita per immobili simili individuati nella zona, ha verificato le superfici e ha elaborato un valore di mercato come segue.

VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

A Valore dell'immobile sito in via Costa 8 a san Vito di Leguzzano

Valore a nuovo 1.000,00

B Incidenza dell'area 10,00%

C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato 0,75

<i>Eta'</i>	<i>Qualita'</i>	<i>Stato Ottimo</i>	<i>Stato Buono</i>	<i>Stato Mediocre</i>	<i>Stato Pessimo</i>
<i>nuovo</i>	<i>lusso</i>	1,10	--	--	--
	<i>signorile</i>	1,05	--	--	--
	<i>medio</i>	1,00	--	--	--
	<i>popolare</i>	0,90	--	--	--
	<i>ultrapopol.</i>	--	--	--	--

Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
21-40 a.	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopol.	--	--	--	--
41-60 a.	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopol.	--	--	--	--
oltre 60	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopol.	0,55	0,50	0,45	0,35

D Coefficienti di Disponibilita'**1,00**

libero	1,00
locato con canone e durata liberi	0,95
locato con canone libero e durata 4+4 anni	0,75
locato con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0,70
locato con canone convenzionato sindacale durata transitoria	0,80
locato stagionale per uso turistico	0,99
soggetto a equo canone	0,68
- per ogni anno trascorso da ultima proroga quadriennale disdettata alla scadenza (fino a max 0,75)	0,02

E Coefficienti di Piano**1,00**

Piano	con ascensore	senza ascensore
terra	0,90	0,97
rialzato	0,90	0,97
primo	0,94	1,00
secondo	0,96	0,90
terzo	0,98	0,80
quarto	1,00	0,70
quinto	1,00	0,55
sesto	1,00	0,40
ultimo	1,05	

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
Unita' Immobiliare	120,00		1,00	120,00	
Balconi scoperti	0,00		0,30	0,00	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	65,00		0,40	26,00	
Terrazze scoperte	3,00		0,20	0,60	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
Cantine interrata	24,00		0,20	4,80	praticabili da scala interna
Soffitta agibile ma non abitabile	100,00		0,40	40,00	
deposito - rimesse auto (50%)	55,00		0,70	38,50	
Box auto	0,00		0,90	0,00	
900 (50%)	450,00		0,02	9,00	
Totale superficie commerciale				238,90	m2

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	Superficie commerciale	m2	238,90
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.000,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	238.900,00
4	Incidenza dell'area	€	23.890,00
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,75
6	Coefficiente di Disponibilita'		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri coefficienti		1,00

VALORE DI MERCATO**179.175,00**

VALORE BASE D'ASTA

Valore di mercato stimato	€ 179.175,00
• Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi	€ 26.876,25
• Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
• Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
• Spese di regolarizzazione edilizia/catastale	€ 1.500,00
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 150.798,75
Arrotondato ad euro 150.800.00,00 (euro centocinquantamilaottocento/00)	

22. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

La vendibilità è penalizzata dalla promiscuità degli impianti.

23. FORME DI PUBBLICITÀ

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

24. INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

L'esecutato risiede nell'immobile oggetto di pignoramento con la famiglia ed è sposato in regime di separazione dei beni.

Vicenza, 26.10. 2022

(revisione)

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari