



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IQERA ITALIA SPA NELLA SUA QUALITÀ DI PROCURATRICE DI AMCO - ASSET
MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:

I.V.G. Vicenza srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/10/2022

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 133/2022

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura Es. Imm. n.133/2022 R.G.

Giudice dott.ssa Sonia Pantano

promossa da:

IQERA ITALIA SPA PER AMCO SPA

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3): piena proprietà per l'intero.

Bene (cfr pag. 3): fabbricato residenziale in corso di costruzione.

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Crespadoro, Via Repele.

Stato (cfr pag. 9): buono (in corso di costruzione).

Dati catastali attuali (cfr pag. 3): NCEU del Comune di Crespadoro, fg. 6, map. 969, cat. F/3 in corso di costruzione.

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 7): nessuna.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6-7): irregolare internamente, sanabile.

Valore di stima a base d'asta (cfr pag. 15): €75.000,00

Valore mutuo (cfr pag. 4): €252.000,00

Vendibilità (cfr pag. 15): scarsa.

Pubblicità: annunci su portali web specializzati.

Occupazione (cfr pag. 3): libero.

APE (cfr pag. 9): no.

Allegati

- A. Documentazione fotografica
- B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- C. Atti di provenienza
- D. Visure ipotecarie
- E. Visure catastali
- F. Estratto di mappa catastale
- G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- H. Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- J. Certificato di stato civile
- K. Certificato storico di residenza
- L. Documentazione relativa alla stima

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Fabbricato rurale in corso di ristrutturazione situato in Crespadoro, Via Repele, della superficie commerciale di 309,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di fabbricato non agibile in quanto non completo delle opere di finitura ed impiantistiche, sviluppato su quattro piani fuori terra inserito in contesto di corte.

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

- foglio 6, particella 969, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Repele, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze: Il mappale 969 confina a sud con il mappale 1058, a ovest con il mappale 538, a nord ovest con il mappale 529, a nord est con il mappale 1089 e a est con il mappale 736.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	309,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.376,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.000,00
Data della valutazione:	24/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

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 28/12/2010 a firma di Giovanni Muraro Notaio in Chiampo ai nn. 44996/14773 di repertorio, iscritta il 14/01/2011 a Vicenza ai nn. 819/203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €252.000,00.

Importo capitale: €140.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto di pignoramento immobiliare, derivante da atto giudiziario emesso il 21/03/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1596 di repertorio, trascritto il 11/05/2022 a Vicenza ai nn. 10556/7589, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storia catastale

Il bene oggetto di pignoramento risulta attualmente censito al NCEU comune di Crespadoro, fg. 6 map. 969 cat. F/3, a far data dalla sua costituzione in atti del 04/06/1998 n. E01170.1/1998.

L'attuale Ente Urbano censito al NCT fg. 6 map. 969 di mq 137 deriva da variazione Tipo Mappale del 03/04/1998 pratica n. VI0337535 in atti dal 22/12/2004, dalla fusione delle particelle 858, Fabbricato rurale di mq 81, e 859, Fabbricato rurale di mq 56, risalenti all'impianto meccanografico.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di compravendita da potere di *** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 17/07/1990 a firma di Mario Pagani Notaio in Arzignano ai nn. 113020 di repertorio, trascritto il 01/08/1990 a Vicenza ai nn. 9776/7012.

L'atto riguarda il mappale 858 del foglio 6 del Catasto Terreni, originario di una porzione dell'attuale mappale 969 del foglio 6 del Catasto Fabbricati, oggetto del pignoramento.

*** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di divisione, con atto stipulato il 08/11/1996 a firma di Vito Guglielmi Notaio in Arzignano ai nn. 18122 di repertorio, trascritto il 22/11/1996 a Vicenza ai nn. 17653/12611, mediante il quale la suddetta *** DATO OSCURATO *** con *** DATO OSCURATO *** , rispettivamente proprietarie della quota di 1/2 del mappale 859 del Catasto Terreni, originario di una porzione dell'attuale mappale 969, oggetto di pignoramento, assegnavano la piena proprietà per l'intero della suddetta particella alla debitrice esecutata.

Si precisa che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** risultava precedentemente proprietaria della quota di 1/2 in forza di successione legittima in morte di *** DATO OSCURATO *** avvenuta il 19/04/1996, registrata il 27/06/1996 a Ufficio del Registro di Arzignano ai nn. 46/139, trascritta il 24/12/1997 a Vicenza ai nn. 20825/14677.

Si segnala che la citata nota di trascrizione n. 17653/12611 del 22/11/1996 afferisce alla quota di 1/2 della piena proprietà anzichè alla quota intera, ovvero non risulta conforme alle disposizioni derivanti dall'atto notarile di riferimento del 08/11/1996 rep. 18122 Vito Guglielmi Notaio in Arzignano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

I titoli di cui sopra risultano essere anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia C.A. intestata a *** DATO OSCURATO *** , per strutture in C.A. eseguite per il restauro e risanamento conservativo di un fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 30/10/1997 con il n. 1073 di protocollo presso il Genio Civile di Vicenza.

E' stato emesso certificato di Collaudo in data 29/11/2000 e protocollato in data 14/12/2000.

Il fabbricato originario risulta essere stato costruito prima del 01/09/1967. Dalla ricerca svolta presso gli uffici comunali sono emerse le seguenti pratiche.

Denuncia di Inizio Attività prot. 3415 del 03/07/1997, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro e risanamento conservativo di edificio di civile abitazione. Si segnala che tale pratica non è stata mai conclusa in quanto parte dei lavori autorizzati risultano ad oggi incompiuti. Per tale motivo si fa presente che per poter utilizzare il bene immobile sarà necessario completare i lavori, previa presentazione di una nuova pratica autorizzativa edilizia e della successiva richiesta di agibilità al termine delle opere. Si invitano pertanto i potenziali acquirenti ad informarsi presso gli uffici comunali per stabilire quali adempimenti ed obblighi debbano farsi carico per il completamento dei lavori.

Le pratiche edilizie sono riportate in allegato H.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Assetto del Territorio

In base al P.A.T.I. "Valle del Chiampo" vigente per i comuni di Altissimo, Chiampo, Crespadoro, Nogarole Vicentino e San Pietro Mussolino, adottato con deliberazione del C.C. del comune di Crespadoro n. 3 del 29/04/2014 e con approvazione ratificata dal Presidente della Provincia di Vicenza in data 14/07/2015 sul mappale 969 del foglio 6 del Comune di Crespadoro valgono le seguenti prescrizioni.

Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale

- Vincolo sismico (art. 11);
- Vincolo idrogeologico forestale (art. 12);
- Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 21);
- Centri storici da PTCP: Centri storici di grande interesse (art. 60).

Tav. 2 - Carta delle Invarianti

- Invarianti di natura paesaggistica: Terrazzamenti (Art. 37).

Tav. 3 - Carta delle Fragilità

- Area idonea a condizione per la compatibilità geologica (art. 40).

Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

- Ambito Territoriale Omogeneo ATO 04.03 di natura mista agricola e residenziale (art. 47);
- Aree di urbanizzazione consolidata (art. 48);
- Centri storici da PTCP: Centri storici di grande interesse (art. 60).

Piano degli Interventi

In base al P.I. del Comune di Crespadoro, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2165 del 27/04/1982, e successione varianti per il mappale 969 del foglio 6 del Comune di Crespadoro valgono le seguenti prescrizioni.

- Zona E1 - Agricola ambientale (art. 36 NTA);
- Vincolo sismico;
- Vincolo idrogeologico forestale - RD 3267/1923.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato allo scrivente in data 30/09/2022 dal Comune di Crespadoro, è riportato in allegato I.

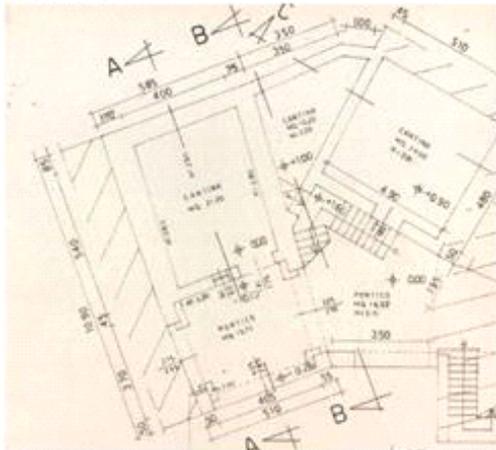
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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.

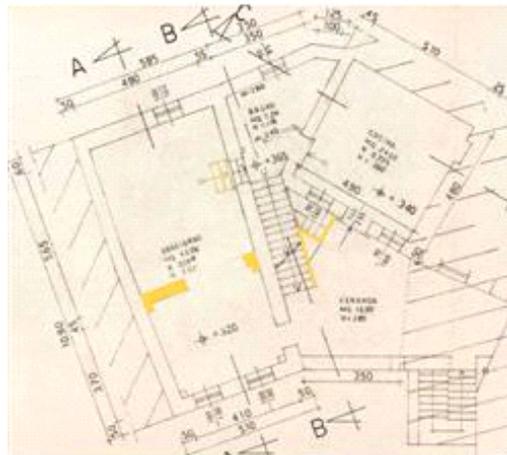
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati grafici depositati in Comune si riscontra la difformità di alcune tramezze interne nei diversi piani del fabbricato.

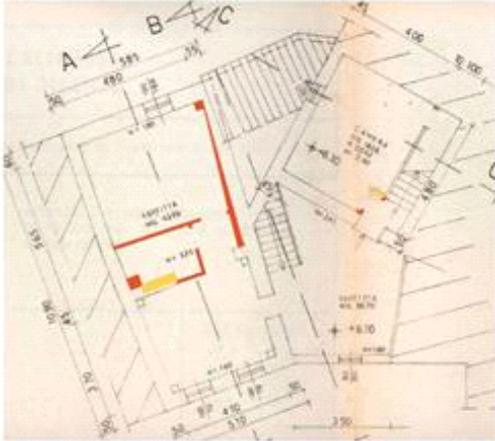
Costi di regolarizzazione: (Pratica in sanatoria) €2.500,00



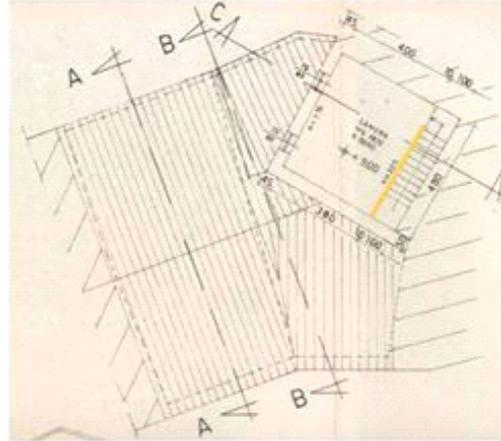
Sovrapposizione stato di fatto elaborati grafici comunali - piano terra.



Sovrapposizione stato di fatto elaborati grafici comunali - piano primo.



Sovrapposizione stato di fatto elaborati grafici comunali - piano secondo.



Sovrapposizione stato di fatto elaborati grafici comunali - piano terzo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Trattandosi di fabbricato in corso di costruzione (categoria catastale F/3) non sono presenti planimetrie catastali ad esso relative. Al completamento dei lavori sarà onere del proprietario la presentazione di idonea pratica catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al cap. 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN CRESPADORO VIA REPELE

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato rurale in corso di ristrutturazione situato in Crespadoro, Via Repele, della superficie commerciale di 309,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di fabbricato non agibile in quanto non completo delle opere di finitura ed impiantistiche, sviluppato su quattro piani fuori terra inserito in contesto di corte.

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

- foglio 6, particella 969, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Repele, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: Il mappale 969 confina a sud con il mappale 1058, a ovest con il mappale 538, a nord ovest con il mappale 529, a nord est con il mappale 1089 e a est con il mappale 736.



Vista esterna dal lato est.



Passaggio carrabile alla corte.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di stima si inserisce in un antico borgo rurale sulle colline di Crespadoro, Comune della Valle del Chiampo. La zona è particolarmente tranquilla e inserita nel verde; i principali servizi per il cittadino (negozi, farmacia, ufficio postale...) si trovano nel centro di Crespadoro, raggiungibile in auto in pochi minuti.



Ortofoto del contesto territoriale con posizione dell'immobile in oggetto.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è un fabbricato residenziale di corte in corso di ristrutturazione, sviluppato su quattro piani fuori terra. Esso si inserisce in un contesto di contrada rurale ed il suo impianto originario risale con ogni probabilità a più di un secolo fa e rispecchia i caratteri tipici delle costruzioni rurali dell'alto vicentino; nel 1997 sono stati avviati i lavori di restauro, risanamento conservativo e adeguamento statico dell'edificio i quali non sono stati conclusi.

L'unità si costituisce come una porzione centrale di una cortina edilizia rurale, esposta ad est, incuneata nel naturale pendio del monte: i locali ai piani inferiori si trovano ad essere parzialmente interrati.

La struttura in elevazione è costituita dalle originarie murature in pietra con rinforzi strutturali in calcestruzzo armato; nuovi solai interpiano e copertura in laterocemento hanno sostituito gli originali solai in legno. Sono stati realizzati inoltre nuovi divisori interni in laterizio. Il manto di copertura è in coppi. La facciata principale a est è caratterizzata da angolate in blocchi di pietra ben apparecchiate e archi in pietra al piano terreno. Le finestre hanno cornici in pietra e il sistema di smaltimento delle acque meteoriche è costituito da canali di gronda e pluviali in rame. Le scale interne sono in calcestruzzo armato mentre per il collegamento tra il piano terra e il piano primo è stata conservata

l'originale scala in pietra.

L'accesso avviene attraverso una stradina pubblica che immette nella corte, sulla quale si affaccia direttamente il portico di ingresso. Si segnala che la corte, censita al Catasto Terreni al foglio 6, mappale 736 come Fabbricato Rurale, con proprietaria, tra gli altri, la debitrice eseguita *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, non risulta ricompresa nel compendio immobiliare pignorato. Allo stato pertanto il bene oggetto di valutazione si configura come fondo intercluso.

Al piano terra oltre al portico, il quale sviluppa 35 mq vi sono tre locali cantina a diversi livelli per complessivi 53 mq calpestabili; ai piani superiori è dislocata la parte abitativa per un totale di circa 168 mq calpestabili: al piano primo la zona giorno costituita da cucina, ampio soggiorno con predisposizione per un termocamino, bagno e veranda esposta ad est, al piano secondo e terzo la zona notte con quattro stanze ed un bagno.

Internamente i locali sono allo stato grezzo: oltre alle opere murarie sono state realizzate alcune predisposizioni impiantistiche, mentre le finiture sono assenti; solamente la cantina del piano terra è chiusa da un portoncino blindato.

Trattandosi di immobile in corso di costruzione non è prevista la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



Cantina al piano terra.



Portico al piano terra.



Piano primo.



Piano primo.



Piano secondo.



Piano secondo.

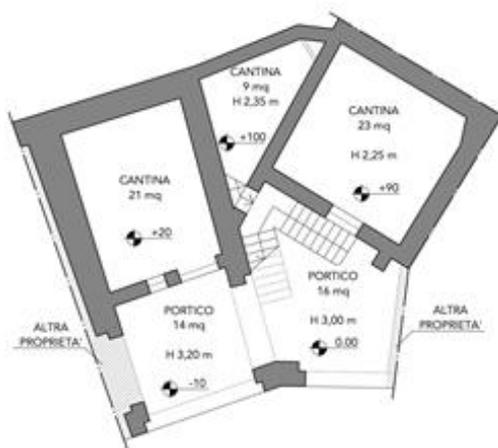
CONSISTENZA:

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

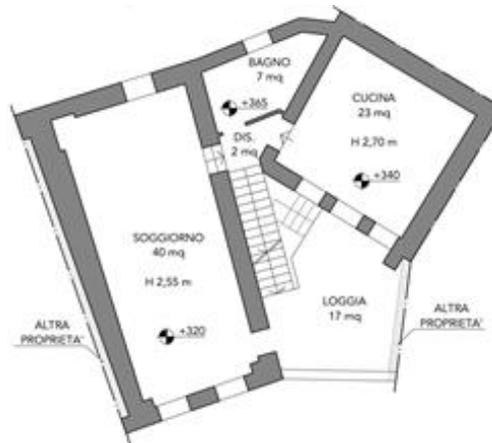
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Superficie interna netta dei vani secondari	53,00	x	50 %	=	26,50
PT - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani secondari	37,00	x	50 %	=	18,50
PT - Portico e scala esterna	35,00	x	30 %	=	10,50
P1 - Superficie interna netta dei vani principali	72,00	x	100 %	=	72,00
P1 - Superficie di vani scala, muri interni e perimetrali dei vani principali	34,00	x	100 %	=	34,00
P1 - Loggia	17,00	x	30 %	=	5,10
P2 - Superficie interna netta dei vani principali	77,00	x	100 %	=	77,00
P2 - Superficie di vani scala, muri interni e perimetrali dei vani principali	34,00	x	100 %	=	34,00
P3 - Superficie interna netta dei vani principali	19,00	x	100 %	=	19,00
P3 - Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	12,00	x	100 %	=	12,00
Arrotondamento	0,40	x	100 %	=	0,40

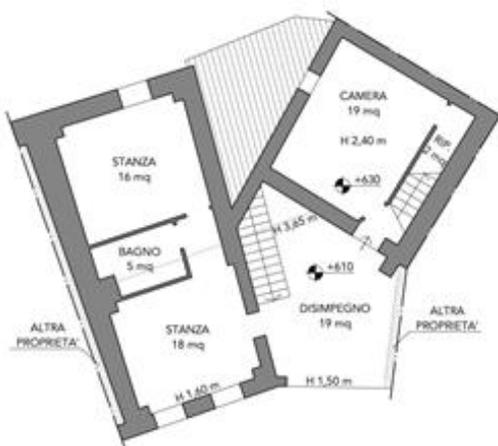
	-0,40	x	0 %	=	0,00
Totale:	390,00				309,00



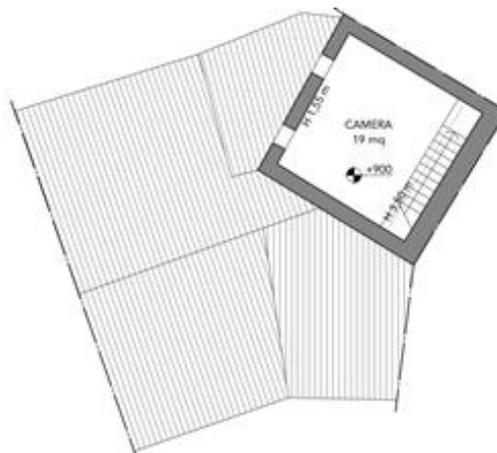
Schema distributivo dello stato di fatto - piano terra (nord verso destra).



Schema distributivo dello stato di fatto - piano primo.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano secondo.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano terzo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Abitazione su tre livelli da ristrutturare

Indirizzo: Via Pizzolati

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 24.000,00 pari a 131,87 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 20.400,00 pari a 112,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: Abitazione su quattro livelli da ristrutturare
Indirizzo: Via Zordani
Superfici principali e secondarie: 156
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 49.900,00 pari a 319,87 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 42.415,00 pari a 271,89 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA CON IL METODO DEI COSTI

Premessa

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 generalmente 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.

Per il caso in esame tuttavia non è stato possibile reperire dati relativi a beni comparabili compravenduti nel recente periodo. Per tale motivo si ritiene che il migliore procedimento di stima applicabile sia il Metodo dei Costi.

Tale procedura si applica agli immobili collocati in un mercato limitato. Il metodo si articola nelle seguenti fasi: la stima del valore del fabbricato storico, la stima del costo di ristrutturazione fino allo stato di avanzamento lavori attuale ed infine la stima del deprezzamento per vetustà ed usura.

Stima del valore del fabbricato storico

Il calcolo del valore del fabbricato originario (S) avviene utilizzando il metodo MCA considerando come comparabili i prezzi proposti in annunci di vendita di immobili simili nel mercato immobiliare attuale della zona, non essendo disponibili prezzi di compravendita.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	20.400,00	42.415,00
Consistenza	309,00	182,00	156,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	131,87	319,87
Posizione	6,00	5,00	8,00
Abitabilità dei locali	0,00	0,00	1,00
Pregio architettonico	7,00	5,00	8,00
Dotazioni esterne	5,00	7,00	7,00
Disponibilità parcheggi	3,00	8,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	17,00	35,35
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	112,09	112,09
Posizione	3 %	612,00	1.272,45
Abitabilità dei locali	12 %	2.448,00	5.089,80
Pregio architettonico	15 %	3.060,00	6.362,25
Dotazioni esterne	5 %	1.020,00	2.120,75
Disponibilità parcheggi	3 %	612,00	1.272,45

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	20.400,00	42.415,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	14.235,16	17.149,45
Posizione	612,00	-2.544,90
Abitabilità dei locali	0,00	-5.089,80
Pregio architettonico	6.120,00	-6.362,25
Dotazioni esterne	-2.040,00	-4.241,50
Disponibilità parcheggi	-3.060,00	-5.089,80
Prezzo corretto	36.267,16	36.236,20

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **36.251,68**
 Divergenza: 0,09% < **5%**

Stima del costo di ristrutturazione al grezzo

Il costo di ristrutturazione è stimato attraverso un computo sintetico per categorie omogenee di opere edili, riportato in allegato L, considerata la tipologia costruttiva del corpo di fabbrica, il grado di avanzamento dei lavori e le dotazioni presenti. Si tiene conto, oltre ai costi edilizi, anche delle spese tecniche, degli oneri amministrativi e dell'utile di impresa. Si riporta di seguito il calcolo che porge il costo di ristrutturazione al grezzo:

- Costi edili stimati (come da computo allegato):

$$C_e = €75.000,00$$

- Spese tecniche, profitto d'impresa, oneri amministrativi, stimati nella misura del 15% di C_e :

$$s = €11.250,00$$

- Costo di ristrutturazione a nuovo:

$$K_t = C_e + s = €86.250,00$$

Valore complessivo di ristrutturazione a nuovo

$$V = S + K_t = €36.251,68 + €86.250,00 = €122.501,68$$

Determinazione del coefficiente di vetustà

Il coefficiente di vetustà viene normalmente determinato disaggregando il fabbricato in due parti: le strutture portanti, per un valore di circa il 65% del costo totale e una vita utile di 50 anni, e le finiture ed impianti, alle quali si attribuisce un valore del 35% del costo totale e una vita utile di 25-30 anni. Com'è noto, infatti, le finiture e gli impianti diventano più rapidamente obsoleti delle strutture dell'edificio, per via del trascorrere delle mode le prime e a causa dell'aggiornamento legislativo e tecnologico per i secondi. In questo caso tuttavia le finiture sono assenti, per cui si tiene conto del solo coefficiente delle strutture, desunto da tabelle riportate nei manuali di estimo.

Eta` del fabbricato = 22 anni rispetto una vita utile di 50 anni

Coefficiente deprezzamento per Vetustà = $C_v = -25\%$

Deprezzamento per vetustà = $D_v = V \times C_v = €122.501,68 \times 0,25 = €30.625,42$

Calcolo del valore di ristrutturazione a nuovo

Il valore di ricostruzione è dato quindi dalla somma del valore attribuito al fabbricato storico e del costo di ristrutturazione a nuovo, deprezzato in base al coefficiente di vetustà sopra determinato:

$$V = (S + K_t) \times (1 - C_v) = (€36.251,68 + €86.250,00) \times (1 - 0,25)$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	309,00	x	117,32	=	36.251,68
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo ristrutturazione	86.250,00
Deprezzamento per vetustà	-30.625,42

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **91.876,26**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **91.876,26**

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 scarsa appetibilità in quanto il mercato immobiliare nella zona si è dimostrato inattivo.

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	fabbricato in corso di costruzione	309,00	0,00	91.876,26	91.876,26
				91.876,26 €	91.876,26 €

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: **€ 89.376,26**

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): **€ 13.406,44**

Riduzione per arrotondamento:	€. 969,82
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.000,00

data 24/10/2022

il tecnico incaricato
ing. j. Martino Viero - Minuscolo Studio di Progettazione