



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 395/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

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

GIUDICE:  
dott.ssa Pantano Sonia

CUSTODE:  
I.V.G. Vicenza s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2023

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 395/2022

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

**Procedura es.imm. n. 395 / 2022 R.G.**

**Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

**promossa da:**

**PRELIO CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

**Contro**

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

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

**Bene** (cfr pag. 4): appartamento con cantina.

**Ubicazione** (cfr pag. 4): Comune di Arzignano, Via Monte Gramolon n. 6.

**Stato** (cfr pag. 11): scarso.

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 4): N.C.E.U. del Comune di Arzignano, fg. 9, map. 1272, sub. 8, cat. A/3, vani 5, rendita cat.le €464,81.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 9): nessuna.

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

**Valore di stima** (cfr pag. 17): €48.000,00.

**Valore mutuo** (cfr pag. 5): €290.000,00

**Vendibilità** (cfr pag. 16): discreta.

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

**Occupazione** (cfr pag. 4): sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con la propria famiglia.

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 4-5): contratto di comodato d'uso gratuito non opponibile alla procedura, stipulato il 19/04/2016 e scaduto il 18/04/2020, indennità di occupazione stimata in €250,00 mensili.

**APE** (cfr pag. 12): classe F.

**Allegati**

- A. Documentazione fotografica
- B. Schemi 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 e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- J. Attestato di prestazione energetica e libretto impianto
- K. Estratto dell'atto di matrimonio
- L. Certificato di residenza
- M. Contratto di comodato d'uso
- N. Documentazione relativa ai beni comparabili
- O. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 395/2022

## LOTTO 1

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

**A**

Appartamento situato ad Arzignano in Via Monte Gramolon n. 6, della superficie commerciale di 83 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di appartamento bicamere al piano terzo con cantina al piano terra.

Identificazione catastale al N.C.E.U.:

- foglio 9, map. 1272, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita €164,81, indirizzo catastale: Via Monte Carso n. 5, piano: T-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Coerenze: Il mappale 1272 confina a nord con i mappali 1325, 1326 e 1323, a est con il mappale 1314, a sud con i mappali 1193 e 1308 mentre a ovest con il medesimo mappale 1308.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>83,00 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>€ 57.367,31</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 48.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/03/2023</b>

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

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 13/01/2023, l'immobile risultava occupato dal signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con la propria famiglia; in quell'occasione l'occupante esibiva un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 19/04/2016, con scadenza il 18/04/2020, registrato presso l'Agenzia dell Entrate di Vicenza - Ufficio Territoriale di Valdagno in data 19/04/2016 al n. 675 Serie 3. In ogni caso tale contratto, riportato in allegato M, non risulta opponibile alla procedura.

#### Stima dell'indennità di occupazione

La stima dell'indennità di locazione 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.

Saggio di capitalizzazione medio: 6%. Aggiustamenti del saggio medio di capitalizzazione:

- livello di piano senza ascensore (3°): -0,3%

- grado di vetustà: -0,3%

saggio di capitalizzazione corretto:  $r = 5,4\%$

Il valore di mercato dell'unità è stimato in €57.367,31, 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 ed  $r$  il saggio di capitalizzazione,  $R$  l'importo annuo della locazione

$$R = €57.367,31 \times 0,054 = €3.097,83 \text{ annui.}$$

Tenuto conto che una 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 €3.000,00 annui, corrispondenti a €250,00 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 01/07/2003 a firma di Giuseppe Giardina Notaio in Arzignano ai nn. 157109/10234 di repertorio, iscritta il 15/07/2003 a Vicenza ai nn. 17679/3689, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €290.000,00.

Importo capitale: €145.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Con atto notarile pubblico del 06/09/2005 del Notaio Michele Colasanto dei Arzignano rep. 141941, annotato alla suddetta iscrizione di ipoteca in data 06/10/2005 presso i RR.II. di Vicenza ai nn. 24917/3418, è stata estesa la durata del mutuo in 335 mesi a partire dal 31/08/2005.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare, derivante da atto giudiziario emesso il 04/08/2022 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 3439 di repertorio, trascritto il 30/09/2022 a Vicenza ai nn. 22002/15466, 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:	<b>€ 180,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Durante le operazioni peritali di sopralluogo all'immobile, eseguite dallo scrivente in data 13/01/2023, gli occupanti, oltre ad alcuni condomini, dichiaravano che non è stato formalmente nominato un amministratore condominiale e indicavano le spese condominiali in €15 mensili, comprensive di pulizie ed energia elettrica delle parti comuni.

L'importo è da intendersi come indicativo e riferito alla data della perizia; esso infatti potrebbero variare, anche significativamente, nelle future annualità.

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

### **Storia catastale**

All'impianto meccanografico i dati identificativi del bene oggetto di stima erano i seguenti al Catasto Fabbricati di Arzignano: Sezione B, Foglio 1, mappale 1272, sub. 8.

Mediante Variazione Modifica Identificativo del 23/10/2006 Pratica n. VI0227834 in atti dal 23/10/2006 (n. 52271.1/2006) veniva soppressa la Sezione B e variato il Foglio, rimanendo invariati i dati di mappale e subalterno; i dati identificativi dell'immobile in oggetto divenivano pertanto i seguenti: Foglio 9, mappale 1272, sub. 8, come attualmente risulta.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in forza di compravendita, con atto stipulato il 01/07/2003 a firma di Giuseppe Giardina Notaio in Arzignano ai nn. 157108/10233 di repertorio, trascritto il 15/07/2003 a Vicenza ai nn. 17678/11998.

Il titolo indica correttamente i dati catastali identificativi dell'immobile in oggetto alla data dell'atto, ovvero Sezione B, Foglio1, mappale 1272, sub. 8.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in forza di compravendita, con atto stipulato il 09/11/1994 a firma di Mario Mastelli Notaio in Soave ai nn. 66466 di repertorio, trascritto il 21/11/1994 a Vicenza ai nn. 15531/11073.

Il titolo indica correttamente i dati catastali identificativi dell'immobile in oggetto alla data dell'atto, ovvero Sezione B, Foglio1, mappale 1272, sub. 8.

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

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

Domanda di autorizzazione edilizia, presentata dall' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un condominio per dipendenti delle Officine Doriguzzi con emissione di parere favorevole della Commissione Edilizia ed Ornato nella seduta in data 11/04/1963.

Autorizzazione di abitabilità dello stabile in Via Monta Carso, rilasciata il 30/12/1964.

Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria in merito a regolarizzazione edilizia e urbanistica del fabbricato condominiale di cui al foglio 9 map. 1272 sub.12 n. 19PC105, presentata il 21/05/2019 con il n. 21682 di protocollo dall' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rigettata il 26/09/2019.

La suddetta pratica è stata prodotta nell'ambito della procedura esecutiva n. 418/2019 del Tribunale di Vicenza ed era volta a determinare la sanabilità dell'ultimo piano del fabbricato condominiale di cui fa parte l'unità oggetto del presente pignoramento.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **Piano degli interventi**

In base al Piano degli interventi del comune di Arzignano e alle sue Varianti il mappale 1272 del Foglio 9 ricade in Zona Territoriale Omogenea *C1 Residenziale parzialmente edificata* (art. 24) - isolato 2041.

### **Piano di assetto del territorio**

In base al Piano di Assetto del Territorio del comune di Arzignano e la sua Variante 1 approvata con Conferenza dei Servizi del 23/15/2015 si segnala quanto segue riguardo al mappale 1272 del Foglio 9:

#### *Carta dei Vincoli*

- Vincolo sismico - Zona 2 - su tutto il territorio comunale.

#### *Carta delle Fragilità*

- Compatibilità geologica: area idonea a condizione (art. 24).

#### *Carta delle Trasformabilità*

- ATO n. 1 - Arzignano centro (art. 25);

- Aree di urbanizzazione consolidata (art. 29).

Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato allo scrivente in data 01/02/2023 e 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:**

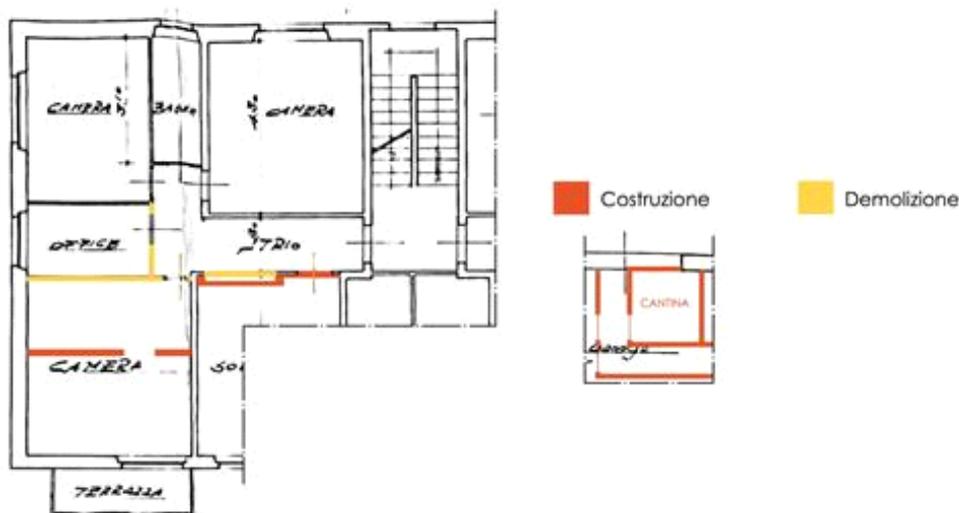
Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici depositati in Comune emergono alcune difformità nella disposizione delle tramezze interne dell'appartamento al piano terzo; in particolare si segnala che alcuni vani dell'unità previsti nella pratica del 1963 sono attualmente di una differente unità abitativa, configurando così una riduzione della superficie dell'unità oggetto di stima rispetto a quanto prefigurato dal progetto. In altre parole, sono state realizzate tre appartamenti per piano anziché due.

Per quanto concerne il piano terra invece esso era destinato originariamente a soli box auto e pertanto gli elaborati grafici comunali non riportano la distribuzione dei vani cantina come attualmente risultano.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: *Pratica in sanatoria*: €3.500,00.

Infine si segnala che il progetto del fabbricato prevedeva la realizzazione di quattro piani fuori terra mentre attualmente i livelli dell'edificio sono cinque, ovvero sono state ricavate tre unità immobiliari all'ultimo piano.



Sovrapposizione stato di fatto-elaborati comunali, piano terzo. Sovrapposizione stato di fatto-elaborati comunali, piano terra.

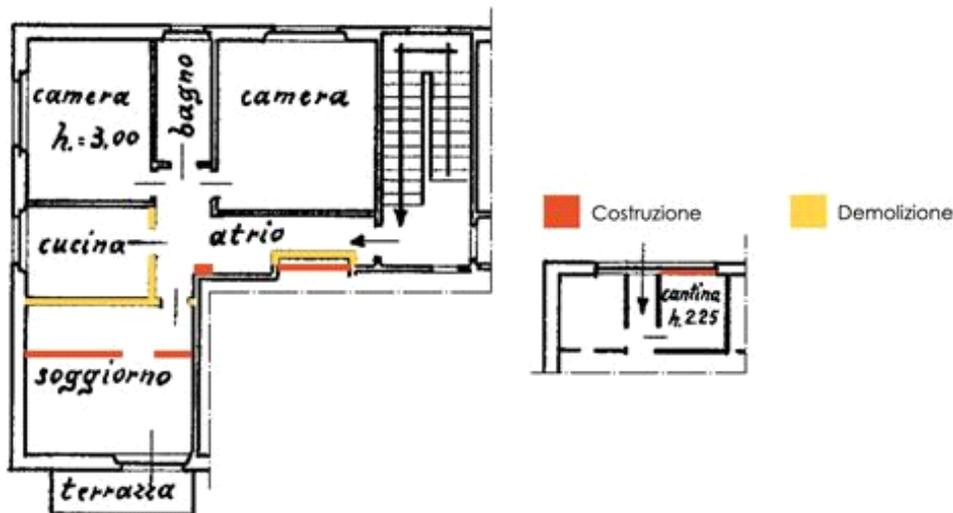
### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si segnalano alcune difformità nella disposizione delle tramezze interne dell'appartamento al piano terzo e la presenza di una parete di tamponamento all'interno della cantina. Inoltre si fa presente che l'indirizzo catastale è Via Monte Carso n. 5, mentre l'indirizzo corretto è Via Monte Gramolon n. 6, come riportato nei certificati anagrafici e negli atti notarili.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

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

Si fa presente che la strada di accesso al condominio, seppure mantenuta dall'amministrazione comunale, risulta privata e non sono state reperite trascrizioni di servitù di passaggio. Precisiamo che tale situazione perdura sin dall'epoca di costruzione dell'edificio.



Sovrapposizione stato di fatto-planimetrie catastali, piano terzo.

Sovrapposizione stato di fatto-planimetrie catastali, piano terra.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda il cap. 8.1.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN ARZIGNANO VIA MONTE GRAMOLON 6

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento situato ad Arzignano in Via Monte Gramolon n. 6, della superficie commerciale di 83 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Trattasi di appartamento bicamere al piano terzo con cantina al piano terra.

Identificazione catastale al N.C.E.U.:

- foglio 9, map. 1272, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita €464,81, indirizzo catastale: Via Monte Carso n. 5, piano: T-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Coerenze: Il mappale 1272 confina a nord con i mappali 1325, 1326 e 1323, a est con il mappale 1314, a sud con i mappali 1193 e 1308 mentre a ovest con il medesimo mappale 1308.



*Vista esterna da sud ovest - contorni indicativi sul bene in oggetto.*



*Vista esterna del condominio da ovest.*



*Portoncino di ingresso condominiale sul lato nord est.*



*Vano scale condominiale.*



*Porta di ingresso dell'unità in oggetto (sub. 8) al piano terzo.*



*Corridoio comune di accesso alle cantine al piano terra.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato in cui si inserisce il bene oggetto di stima si trova in una zona periferica del comune di Arzignano, in particolare nell'area di espansione a vocazione residenziale denominata Villaggio Giardino. Nelle vicinanze sono presenti tutti i principali servizi al cittadino: scuole, ospedale, ufficio postale, negozi, ristoranti, fermate dei mezzi pubblici etc. Il traffico è locale ed i parcheggi sono risultati sufficienti.



*Ortofoto del contesto cittadino con individuazione del bene in oggetto.*



*Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale costruito nei primi anni '60, composto di cinque piani fuori terra, il quale ospita ai livelli dal primo al quarto le unità abitative mentre al piano terra le cantine e un ampio locale autorimessa. La costruzione presenta struttura portante mista laterocementizia, con pareti esterne finite ad intonaco civile e tinteggiate, copertura a padiglione laterocementizia e manto in coppi di laterizio. L'area esterna di pertinenza del fabbricato è asfaltata. Il lotto è delimitato su tre lati dalle recinzioni dei lotti limitrofi; il lato sud ovest invece è aperto e da esso avviene l'accesso, sia pedonale che carraio, attraverso Via Monte Gramolon, una laterale di Via Monte Carso.

Il portoncino di ingresso condominiale è posizionato sul lato nord est dell'edificio e da esso si accede al vano scale condominiale che porta alle diverse unità. Le pareti del vano scale sono intonacate e tinteggiate, mentre le rampe di scale presentano rivestimento a pavimento in graniglia e corrimano in ringhiera metallica. Non è presente ascensore condominiale.

Lo stabile si presenta in scarse condizioni generali di manutenzione.

L'appartamento in oggetto occupa la porzione nord ovest del terzo piano e gode di affacci su tre lati. L'unità sviluppa un totale di 67 mq calpestabili suddivisi tra ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto. A questi si aggiunge un poggiolo, affacciato a sud ovest, che consta in 4 mq. L'altezza interna netta è di 3,00 m.

L'unità abitativa ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il pavimento è in piastrelle ceramiche in tutte le stanze. In bagno ed in cucina anche le pareti presentano rivestimento in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni hanno telaio in alluminio e vetrocamera; sulle finestre esposte sui lati nord est e nord ovest sono montati degli ulteriori serramenti con telaio in alluminio. Le porte interne sono in legno e la porta d'ingresso è chiusa da un portoncino blindato in legno dell'epoca di costruzione. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC posizionati tra i due infissi e dotati di cassetto ispezionabile dall'interno. Il poggiolo ha pavimentazione in piastrelle ceramiche e parapetto in ringhiera metallica.

Il bagno è dotato di lavandino, tazza wc e vasca da bagno. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a metano posizionata in cucina e termosifoni a parete come terminali scaldanti. Gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione, a meno della caldaia autonoma, e non sono conformi alle attuali normative. Non è presente un impianto per il raffrescamento estivo.

Al piano terra si trova la cantina di pertinenza dell'unità, raggiungibile attraverso il corridoio comune. Il vano consta in 3 mq, ha un'altezza interna di 2,25 m ed è chiuso da un cancelletto in legno; il pavimento è in cemento liscio e le pareti sono tinteggiate al grezzo. La parete nord ingloba una serranda dismessa.

A titolo informativo si riporta che una porzione dell'autorimessa al piano terra, per la precisione 1/12 del subalterno 1 del mappale 1272, risulta in ditta ai debitori eseguiti ma non ricompresa nel pignoramento immobiliare.

Lo stato di manutenzione interno è scarso: si segnala la vetusta generalizzata degli impianti, fenomeni localizzati di muffa alle pareti con sgretolamento degli intonaci.



*Cucina.*



*Camera da letto.*



*Bagno.*



*Camera da letto.*



*Soggiorno.*



*Cantina.*

CLASSE ENERGETICA:



[263,22 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 25388/2023 registrata in data 09/03/2023

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
P. 3 - Superficie interna netta dei vani principali	67,00	x	100 %	=	67,00
P. 3 - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	13,00	x	100 %	=	13,00
P. 3 - Poggiolo	4,00	x	30 %	=	1,20
P. INT - Superficie interna netta dei vani secondari	3,00	x	50 %	=	1,50
P. INT - Superficie dei muri perimetrali dei vani secondari	1,00	x	50 %	=	0,50
Arrotondamento	-0,20	x	100 %	=	-0,20
	0,20	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>88,00</b>				<b>83,00</b>



Schema distributivo dello stato di fatto - piano terzo.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano terra.

## 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: 24/01/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza

Descrizione: appartamento al piano primo con box auto al piano terra

Indirizzo: Via A. Fusinato n. 5

Superfici principali e secondarie: 87

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.149,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.149,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/01/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza

Descrizione: appartamento al piano primo con cantina al piano terra e porzione di autorimessa comune

Indirizzo: Via Monte Gramolon n. 2

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 75.500,00 pari a 803,19 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 75.500,00 pari a 803,19 Euro/mq

#### TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	100.000,00	75.500,00
Consistenza	83,00	87,00	94,00
Data [mesi]	0	14,00	14,00
Prezzo unitario	-	1.149,43	803,19
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	6,00	6,00	6,00
Livello di piano	4,00	5,00	5,00
Vetustà, obsolescenza funzionale	1.964,00	1.997,00	1.967,00
Stato di manutenzione	3,00	5,00	4,00
Dotazioni esterne	5,00	6,00	7,00
Dotazioni interne	5,00	6,00	6,00
Livello di finiture	4,00	5,00	4,00
Esposizione dell'unità e luminosità	7,00	7,00	4,00
Qualità distributiva interna	5,00	6,00	6,00
Qualità di affacci e vedute	7,00	6,00	5,00

Efficienza energetica di involucro e impianti	1,00	2,00	2,00
Surplus autorimessa/posto auto coperto esclusivo	0,00	1,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,08	83,33	62,92
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	803,19	803,19
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	3 %	3.000,00	2.265,00
Livello di piano	3 %	3.000,00	2.265,00
Vetustà, obsolescenza funzionale	0,5 %	500,00	377,50
Stato di manutenzione	3,5 %	3.500,00	2.642,50
Dotazioni esterne	2 %	2.000,00	1.510,00
Dotazioni interne	2 %	2.000,00	1.510,00
Livello di finiture	2 %	2.000,00	1.510,00
Esposizione dell'unità e luminosità	4 %	4.000,00	3.020,00
Qualità distributiva interna	2 %	2.000,00	1.510,00
Qualità di affacci e vedute	2 %	2.000,00	1.510,00
Efficienza energetica di involucro e impianti	3 %	3.000,00	2.265,00
Surplus autorimessa/posto auto coperto esclusivo		2.000,00	2.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	100.000,00	75.500,00
Data [mesi]	1.166,67	880,83
Prezzo unitario	-3.212,77	-8.835,11
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	0,00	0,00
Livello di piano	-3.000,00	-2.265,00
Vetustà, obsolescenza funzionale	-16.500,00	-1.132,50

Stato di manutenzione	-7.000,00	-2.642,50
Dotazioni esterne	-2.000,00	-3.020,00
Dotazioni interne	-2.000,00	-1.510,00
Livello di finiture	-2.000,00	0,00
Esposizione dell'unità e luminosità	0,00	9.060,00
Qualità distributiva interna	-2.000,00	-1.510,00
Qualità di affacci e vedute	2.000,00	3.020,00
Efficienza energetica di involucro e impianti	-3.000,00	-2.265,00
Surplus autorimessa/posto auto coperto esclusivo	-2.000,00	-2.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>60.453,90</b>	<b>63.280,73</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **61.867,31**  
 Divergenza: 4,47% < **5%**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 83,00 x 745,39 = **61.867,31**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.867,31**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.867,31**

## 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 discreta appetibilità in quanto il mercato immobiliare di beni simili si è dimostrato attivo nella zona.

#### 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	83,00	0,00	61.867,31	61.867,31
				<b>61.867,31 €</b>	<b>61.867,31 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 57.367,31**

**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): **€ 8.605,10**

Riduzione per arrotondamento: **€ 762,22**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.000,00**

data 17/03/2023

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