



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

Dott. L. Prendini

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

LOTTO 8 a Nove (VI)

del 30/11/2022



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldnec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

tecnico incaricato: arch. Andrea Basso

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 8

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 78/2022

Giudice dott. L. Prendini

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

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 8

Diritto pignorato (cfr pag. 205 e 213): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 205 e 213): Edificio 9 unità in costruzione

Ubicazione (cfr pag. 205 e 213): Nove – VI - Via Tolomeo Snc

Dati Catastali attuali (cfr pag. 205 e 213):

Foglio 2 CT particella 379 – Ente Urbano – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 205): 928,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 208):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 221): 548.709,00€ -

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 218): 2018: 149.800,00; 2019: 85.000,00; 2020: 124.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 220): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 222): 410.800,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 205): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 205): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Palazzina da 9 appartamenti in costruzione a NOVE Via Tolomeo Snc, della superficie commerciale di **928,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il complesso edilizio, oggetto della presente, è una palazzina non ancora completata (al grezzo) edificata su tre livelli fuori terra a destinazione residenziale, composta da nove unità totali; i piani sono formati da appartamenti – monocamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 379 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 677, intestato a , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/09/2002 Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 162168 - AP Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1516 registrato in data 14/10/2002 - Voltura n. Coerenze: Strada di lottizzazione, particelle 380, 371, 381

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	928,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 483.338,10
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 410.800,00
Data della valutazione:	28/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.410.000,00€.

Importo capitale: 900.000,00€.

Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi.

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

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

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

A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 5.025.000,00€.

Importo capitale: 1.675.000,00€.

Durata ipoteca: 8 anni e 6 mesi.

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

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/04/2019 a firma di notaio G. Fietta di Bassano ai nn. 225912/86562 di Rep. di repertorio, iscritta il 14/05/2019 a Bassano ai nn. 4706/729, a favore d
derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00€.

Importo capitale: 55.000,00€.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2022 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 293 di repertorio, trascritta il 17/02/2022 a Vicenza ai nn. 1431/1036, a favore
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nove Fg.2 part.371/6 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.372/7-372/8-372/11 tutte ex 372/2 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.381/11-381/12-381/14-381/15-381/16-381/17-381/19-381/21-381/22-381/24-381/25-381/26-381/27 (su terreno Fg.2 part.292), Fg.2 part.379 (ex 316)-380 (ex 317) -338-342-343-344-348-355 (NCT)

*Alla i immobili sono pervenuti per atto di el 30/09/2002 Numero di repertorio 162168 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 17/10/2002 nn 10228/7277 da potere e successivo atto di identificazione immobili del 01/07/2003 Numero di repertorio 167081 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 07/07/2003 nn 7356/5086.

*A li immobili erano pervenuti per INCORPORAZIONE del 16/07/2002 Numero di repertorio 161100 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 08/08/2002 nn 286/5969 da potere di

* gli immobili erano pervenuti giusta atto di modifica patti sociali del 23/12/1991 notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa trascritto il 10/01/1992 nn 321/271 da potere di



si segnala: atto di trasformazione società del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9261/6771 col quale la società

trasformava in e atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE del 11/09/2001 Numero di repertorio 155608 Notaio TODESCAN ALESSANDRO Sede BASSANO DEL GRAPPA trascritto il 11/10/2001 nn 9262/6772 col quale trasferiva la sede sociale dal Comune di Bassano del Grappa al comune di CASSOLA (VI).

N.B.: CONVENZIONE EDILIZIA del 23/12/2013 Numero di repertorio 105/81 Notaio DE NEGRI TOMMASO Sede ROMANO D'EZZELINO trascritta il 21/01/2014 nn 492/397 a favore di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. CE n. 58 e successive varianti, intestata a , per lavori di realizzazione di edificio a nove unità residenziali, presentata il 04/10/2004 con il n. 13765 di Prot. di protocollo, rilasciata il 05/11/2004 con il n. P.E. 157 Permesso n. 58 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

L'edificio non è ancora stato completato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30/06/2017, l'immobile ricade in zona C2.6/20 - Residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 Nta

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che si presta ad una maggiore possibilità di verifica.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

IN MERITO ALLA LOTTIZZAZIONE IN CUI INSISTE IL BENE SI EVIDENZIA QUANTO SEGUE:

Il bene oggetto della presente procedura, è inserito all'interno di un Piano di Lottizzazione ("Brenta") di iniziativa privata; in origine erano previsti dei lavori che prevedevano oltre alla realizzazione di complessi edilizi a destinazione sia residenziale che commerciale, anche le necessarie opere di urbanizzazione. Tali lavorazioni facevano parte della convenzione urbanistica sottoscritta con il comune di Nove.

In occasione dei vari sopralluoghi concordati con il custode e l'esecutato, è emerso che la lottizzazione non risulta ancora essere ultimata. Inizialmente si prevedeva la realizzazione di innumerevoli edifici, allo stato attuale solamente una piccola parte dei complessi edilizi previsti sono stati costruiti e quindi buona parte della lottizzazione risulta ancora non interessata da alcun intervento.

Dalle informazioni raccolte risulta che il P.D.L. è stato originariamente suddiviso in due ambiti:

Ambito A (di cui fanno parte i beni oggetto della presente procedura);

Ambito B (area di lottizzazione prospiciente SP 58).

In riferimento alle opere di urbanizzazione, l'ambito A risulta essere in parte realizzato ma non ancora completato in quanto sono state rilevate delle lavorazioni mancanti e delle parti da ripristinare;

Per quanto riguarda l'Ambito B invece, nessuna delle opere previste in convenzione è stata realizzata, compreso l'allaccio della fognatura a quella pubblica che impedisce anche il conseguente allaccio dell'Ambito A, che al momento necessita di uno svuotamento periodico (circa ogni 20/25 giorni) delle vasche, di tale incombenza se ne occupa attualmente a proprie spese l'esecutato.

Alla data odierna non è ancora chiaro chi si farà carico degli oneri per il completamento e a quanto possano ammontare gli importi per realizzare tali opere, né tantomeno quali possano essere le tempistiche per la conclusione dei lavori.

Il Valore di stima calcolato terrà conto di questa particolare situazione che dovrà essere affrontata dai proprietari e dall'amministrazione comunale per dare compimento e soluzione a questa problematica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è in fase di costruzione, attualmente i permessi abilitativi sono scaduti e vanno rinnovati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica conformità e predisposizione pratica edilizia per riapertura dei termini ed eventuale regolarizzazione

L'immobile risulta **non conforme**.

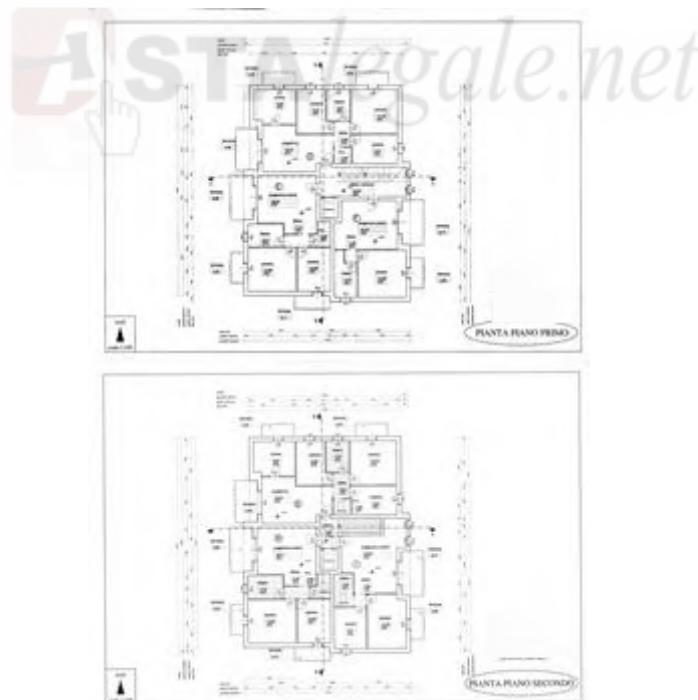
Costi di regolarizzazione:

- Solo Pratica edilizia - rinnovo ed eventuale regolarizzazione (oneri esclusi): €.6.000,00





Terra - Interrato



Primo - Secondo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Essendo ancora in costruzione l'edificio non è ancora stato

accatastato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accatastamento a fine lavori

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accatastamento da eseguirsi a fine lavori (oneri esclusi): €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi legati all'iter burocratico



Planimetria Catastale

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN NOVE VIA TOLOMEO SNC

PALAZZINA DA 9 APPARTAMENTI IN COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Palazzina da 9 appartamenti in costruzione a NOVE Via Tolomeo Snc, della superficie commerciale di **928,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il complesso edilizio, oggetto della presente, è una palazzina non ancora completata (al grezzo) edificata su tre livelli fuori terra a destinazione residenziale, composta da nove unità totali; i piani sono formati da appartamenti – monocamera, bicamere e tricamere - con autorimesse al piano interrato accessibili da rampa comune.

L'immobile è situato in posizione semi-centrale del Comune di Nove lungo una nuova via di lottizzazione laterale alla principale via Brenta (SP 58) in direzione Cartigliano/Rosà/Bassano.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 379 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 677, intestato a derivante da SCRITTURA PRIVATA del 30/09/2002
Pubblico ufficiale TODESCAN Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 162168 - AP
Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione n. 1516 registrato in data 14/10/2002 -
ASSEGNEGAZIONE DI BENI . Voltura n.
Coerenze: Strada di lottizzazione, particelle 380, 371, 381

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



Vista aerea



Vista aerea



Vista aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso edilizio oggetto della presente procedura è una palazzina in fase di costruzione edificata a fini residenziali (appartamenti), composta da tre livelli fuori terra ed uno interrato; su ogni piano fuori terra sono previsti tre appartamenti di diversa metratura, monocamera, bicamere e tricamere, con terrazze al primo e secondo piano per un totale di 9 appartamenti; le autorimesse, le cantine e vani accessori sono posizionate al piano interrato raggiungibile oltre che da rampa comune anche dalla scala condominiale e dal previsto ascensore direttamente collegato ai piani superiori.

La copertura, come si vede dalle foto aeree è stata portata a termine e questo ha permesso una buona conservazione di tutto lo stabile nonostante siano assenti i serramenti.

La stima del valore del bene viene formulato sulla base dello stato dei luoghi e dei lavori eseguiti sino ad ora.

Di seguito un elenco di massima delle lavorazioni necessarie per portare a compimento l'edificio:

- Riattivazione della pratica edilizia comunale di autorizzazione edilizia per portare a termine le opere con eventuali relativi adeguamenti normativi in materia edilizia, strutturale, sismica ecc
- Verifica e completamento partizioni interne;
- Impianti delle singole unità Elettrico, idrico, sanitario, ecc) e delle parti comuni (ascensore, aperture automatiche ecc)
- Pavimentazioni interne, rivestimenti ecc;
- Pavimentazioni dei terrazzi e dei marciapiedi esterni;
- Apparecchi sanitari;
- Serramenti interni ed esterni, porte vani comuni, basculanti e porte REI;
- Intonaci interni e tinteggiature interne ed esterne;
- Opere in ferro: cancelli e recinzioni;
- Opere a verde

In definitiva i lavori di costruzione e di completamento dell'immobile non sono ancora stati portati a termine; le autorizzazioni edilizie sono scadute ed il cantiere è fermo;

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso con struttura in latero-cemento. L'edificio è in fase di completamento e si trova al grezzo.

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto gli interni sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, tranne ovviamente le necessarie opere di

completamento riferite agli impianti e finiture dell'immobile. Sono visibili segni di infiltrazione d'acqua in buona parte dovuti alla mancanza dei serramenti

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino la necessità di manutenzione soprattutto in riferimento al fatto che l'immobile è privo di chiusure che ne preservino lo stato manutentivo.



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori



Vista interna - Stato dei lavori

CONSISTENZA:

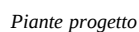
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	235,00	x	100 %	=	235,00

*Piante
progetto*

Analisi aste



Comparabile

Competenze II	
Descrizione dati:	compravendita emessa a destinazione residenziale in soggetti privati
Tipologia:	appartamento e pertinenze
Spazio costruito/estrutture:	compravendita anno ante 1967 - ristrutturato 2008
Città:	Roma - Victoria
Indirizzo:	Via Marini
Chilocalità:	Foglio 1 - mappa 88 - sub. 19 (sub. 19 sub. 19 (sub. 19
Superfici 185, pari a superficie estesa totale	Conservazione
	Superficie principale
	Superficie secondaria
	Superficie cantina
	Superficie accessori
	Superficie sottotetto
	Superficie estesa totale
Area scoperta esclusa:	Superficie estesa totale
Servizi speciali:	Numero
Auto auto:	Numero
Punti auto scoperti:	Numero
Stato di manutenzione parti principali:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buio
Stato di manutenzione parti accessorie:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buio
Stato di manutenzione impianti:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buio
Stato di piano:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
Importo: costo elementi:	Importo: costo elementi
Costo complessivo:	Costo complessivo
Prezzo pagato:	Prezzo pagato
Fonte dei dati:	Atto di compravendita in data 20/02/2019 Foglio 19 sub. 19 (sub. 19 sub. 19 (sub. 19
Foto immobile:	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI	
Superficie principale	185,00 mq
Superficie secondaria	185,00 mq
Superficie cantina	185,00 mq
Superficie accessori	185,00 mq
Superficie sottotetto	185,00 mq
Superficie estesa totale	185,00 mq
Area scoperta esclusa	185,00 mq
Servizi speciali	185,00 mq
Auto auto	185,00 mq
Punti auto scoperti	185,00 mq
Stato di manutenzione parti principali	185,00 mq
Stato di manutenzione parti accessorie	185,00 mq
Stato di manutenzione impianti	185,00 mq
Stato di piano	185,00 mq
Importo: costo elementi	185,00 mq
Costo complessivo	185,00 mq
Prezzo pagato	185,00 mq
Fonte dei dati	185,00 mq
Foto immobile	185,00 mq

Tabella dei prezzi corretti

Comparabile

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 15/03/2018
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Marini
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 149.800,00 pari a 948,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 20/02/2019
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via Silanello

Superfici principali e secondarie: 88
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 965,91 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/12/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Silanello
Superfici principali e secondarie: 133
Superfici accessorie:
Prezzo: 124.000,00 pari a 932,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate

nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 630,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 710,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 1 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

OPERE DA COMPLETARE

Il valore trovato corrispondente all'immobile finito dovrà essere decurtato degli oneri necessari per il suo completamento trovandosi oggi al grezzo, oneri che possono essere identificati come già specificato sopra in: pratica edilizia per il completamento e/o regolarizzazione delle opere, completamento delle partiture interne, finiture interne ed esterne, impianti tecnologici, bagni ecc, pavimentazioni, scale, interrato, pratica di agibilità e catastale, costi identificabili percentualmente come il 40% delle opere ancora da eseguire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **914.515,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtamento del costo necessario al completamento delle opere non ancora eseguite	-365.806,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 548.709,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 548.709,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Nove, agenzie: di Nove e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Palazzina da 9 appartamenti in costruzione	928,10	0,00	548.709,00	548.709,00
				548.709,00 €	548.709,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione del valore di stima per lo stato in essere della lottizzazione, opere incomplete, mancanza allaccio alla fognatura: 10/15%	-10% -54.870,90
	54.870,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 483.338,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **€. 72.500,72**

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):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 37,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 410.800,00

data 30/11/2022

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Venezia

ARCHITETTO
Sezione A/a

ANDREA BASSO
n° 1143

il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso

