



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
VICENZA**  
**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**432/2015**

GIUDICE:

dott. G. Borella

CUSTODE:

IVG - Vicenza

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 15/12/2017



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

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

telefono: 0424526219

fax: 0424526219

email: archibas@alice.it

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 432/2015

# LOTTO 1

## SCHEDE SINTETICA ED INDICE

Contro

**Diritto** (cfr pag. 3 e 9): Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

**Bene** (cfr pag. 3 e 9): Villa

**Ubicazione** (cfr pag. 3 e 9): Altavilla V.na – VI – via Veronai, 46

**Stato** (cfr pag. 12): Normale

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 3 e 9): foglio 4 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe U, consistenza 18 vani, rendita 2.602,94 Euro, indirizzo catastale: Via Verona, piano: Terra Primo e interrato;

foglio 4 particella 203 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: Via Verona, piano: Piano Terra;

foglio 4 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 630, reddito agrario 2,77 € reddito dominicale 4,23 € indirizzo catastale: Via Verona

Il mappale rappresenta la strada di accesso comune ai Lotti 1 e 2

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 3 e 9): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 6): criticità bassa

**Valore di stima** (cfr pag. 18): € 635.000,00 (al lordo delle decurtazioni)

base d'asta totale vendita giudiziale € 538.050,00

**Vendibilità** : bassa

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

**Occupazione** (cfr pag. 3): occupato da parente senza titolo

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 4): senza titolo

**Oneri** (cfr pag. 18): Oneri per regolarizzazione difformità

**APE**: sì

**Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia e catastale

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 432/2015

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a ALTAVILLA VICENTINA Via Verona 46, della superficie commerciale di **606,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile a destinazione d'uso residenziale e gli annessi di pertinenza oggetto della presente perizia si trovano in una area a prevalente destinazione industriale/artigianale in zona periferica del Comune di Altavilla Vicentina. Si tratta di una villa su due piani fuori terra oltre ad un interrato con annesso garage e locali di servizio su un lotto di terreno ad uso giardino, costruita verso la fine degli anni '70.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe U, consistenza 18 vani, rendita 2.602,94 Euro, indirizzo catastale: Via Verona, piano: Terra Primo e interrato, intestato a   
 derivante da Atto compravendita del terreno del 6 e 8/09/1965 n. 23.201 e n. 23.249 Rep.  
Coerenze: mappale 209 (strada di accesso), mappale 415, 169, 170, 171, 83  
Il fabbricato insiste sulla particella 203 classificata al Catasto terreni come Ente urbano di 3369 mq, tale area rappresenta la proprietà esclusiva di rispetto all'edificio (giardino)
- foglio 4 particella 203 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: Via Verona, piano: Piano Terra, intestato a   
 derivante da Atto compravendita del terreno del 6 e 8/09/1965 n. 23.201 e n. 23.249 Rep.  
Coerenze: mappale 209 (strada di accesso), mappale 415, 169, 170, 171, 83  
Il fabbricato insiste sulla particella 203 classificata al Catasto terreni come Ente urbano di 3369 mq, tale area rappresenta la proprietà esclusiva di rispetto all'edificio (giardino)
- foglio 4 particella 209 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 630, reddito agrario 2,77 € reddito dominicale 4,23 €, indirizzo catastale: Via Verona, intestato a   
 , derivante da Atto compravendita del terreno del 6 e 8/09/1965 n. 23.201 e n. 23.249 Rep.  
Coerenze: mappale 173, 208, 207, 376, 413, 203, 316, 377  
Il mappale rappresenta la strada di accesso comune ai Lotti 1 e 2

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>606,30 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>€ 633.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 538.050,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/12/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Rigotto Nicola senza alcun titolo.  
Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati senza titolo da un nipote 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:*

Costituzione di Servitù in cavo sotterraneo , stipulata il 28/09/1999 a firma di notaio F. Ribaldo di Montecchio Maggiore ai nn. 159611 di rep. di repertorio, trascritta il 15/10/1999 a Vicenza ai nn. 23678/16389, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da Scrittura privata autentica di costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a particella 209 (strada di accesso alla proprietà Lotto 1 e 2)

Costituzione di Servitù in cavo sotterraneo , stipulata il 28/09/1994 a firma di notaio G. P. Boschetti di Vicenza ai nn. 123962 di rep. di repertorio, trascritta il 02/11/1994 a Vicenza ai nn. 14581/10385, a favore di Enel società per azioni, contro \_\_\_\_\_ derivante da Scrittura privata autentica di costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a particella 203 e 209 (Lotto 1 e strada di accesso alla proprietà Lotto 1 e 2)

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/10/2011 a firma di notaio E. Mele di Vicenza ai nn. 85820 di rep. di repertorio, iscritta il 12/10/2011 a Vicenza ai nn. 19485/4189, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura.

Quale debitore non datore di ipoteca viene indicato anche l'attuale occupante del bene

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/02/2012 a firma di notaio E. Mele di Vicenza ai nn. 86127 di rep. di repertorio, iscritta il 08/02/2012 a Vicenza ai nn. 2838/315, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da IPOTECA VOLONTARIA a GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/02/2012 a firma di notaio E. Mele di Vicenza ai nn. 86129 di rep. di repertorio, iscritta il 08/02/2012 a Vicenza ai nn. 2839/316, a favore di \_\_\_\_\_

contro derivante da IPOTECA VOLONTARIA a GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 450000.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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

pignoramento, stipulata il 03/07/2015 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 5685 rep. di repertorio, trascritta il 21/08/2015 a Vicenza ai nn. 15011/10911, a favore di

contro derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

#### 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>€ 0,00</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>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1965), con atto stipulato il 06/09/1965 a firma di notaio G. Segalla ai nn. 23.201 di rep. e 23.249 di rep. di repertorio, trascritto il 27/09/1965 a Vicenza ai nn. 7045/5903, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Terreni sui quali sono poi stati costruiti gli immobili.

L'esecutato in data 10/04/2015 è deceduta e pertanto la procedura è stata notificata agli eredi collettivamente e impersonalmente presso l'ultima residenza della defunta.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato edificato a partire dal 1969, non ha subito in epoca successiva alcun intervento di ristrutturazione ma solamente la consueta manutenzione ordinaria. Nel 1976 sono state apportate alcune modifiche interne con la realizzazione di un solaio nella zona di ingresso ricavando un nuovo vano al primo piano e con una nuova disposizione interna al piano terra.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per Costruzioni edilizie N. **10/67**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione di un fabbricato per uso abitazione, rilasciata il 17/02/1967 con il n. 10/67 di protocollo, agibilità del 25/07/1969 con il n. 10/67 di protocollo

Licenza Edilizia N. **19/76**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di sistemazione interna fabbricato

ad uso abitazione.

Lavori di sistemazione interna per la realizzazione di un nuovo solaio al piano primo e nuova distribuzione interna al piano terra e prima (attuale stato di fatto)

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 19/12/2016; Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2017, l'immobile ricade in zona Territoriale omogenea di tipo "D1" Artigianale ed industriale di completamento

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La rappresentazione delle planimetrie catastali rispecchia quanto realizzato nel 1969 e non riporta le modifiche fatte nel 1976

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale di variazione delle planimetrie: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici pratica catastale





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALTAVILLA VICENTINA VIA VERONA 46

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a ALTAVILLA VICENTINA Via Verona 46, della superficie commerciale di **606,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile a destinazione d'uso residenziale e gli annessi di pertinenza oggetto della presente perizia si trovano in una area a prevalente destinazione industriale/artigianale in zona periferica del Comune di Altavilla Vicentina. Si tratta di una villa su due piani fuori terra oltre ad un interrato con annesso garage e locali di servizio su un lotto di terreno ad uso giardino, costruita verso la fine degli anni '70.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 203 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe U, consistenza 18 vani, rendita 2.602,94 Euro, indirizzo catastale: Via Verona, piano: Terra Primo e interrato, intestato a derivante da Atto compravendita del terreno del 6 e 8/09/1965 n. 23.201 e n. 23.249 Rep.

Coerenze: mappale 209 (strada di accesso), mappale 415, 169, 170, 171, 83

Il fabbricato insiste sulla particella 203 classificata al Catasto terreni come Ente urbano di 3369 mq, tale area rappresenta la proprietà esclusiva di rispetto all'edificio (giardino)

- foglio 4 particella 203 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita 79,95 Euro, indirizzo catastale: Via Verona, piano: Piano Terra, intestato a  
derivante da Atto compravendita del terreno del 6 e 8/09/1965 n. 23.201 e n. 23.249  
Rep.  
Coerenze: mappale 209 (strada di accesso), mappale 415, 169, 170, 171, 83  
Il fabbricato insiste sulla particella 203 classificata al Catasto terreni come Ente urbano di 3369 mq, tale area rappresenta la proprietà esclusiva di rispetto all'edificio (giardino)
- foglio 4 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 630, reddito agrario 2,77 € reddito dominicale 4,23 € indirizzo catastale: Via Verona, intestato a  
derivante da Atto compravendita del terreno del 6 e 8/09/1965 n. 23.201 e n. 23.249  
Rep.  
Coerenze: mappale 173, 208, 207, 376, 413, 203, 316, 377  
Il mappale rappresenta la strada di accesso comune ai Lotti 1 e 2



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna - giardino



Vista esterna - giardino



Vista esterna - Garage



Vista esterna

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono

sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione planimetria catastale



Estratto strumento urbanistico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 203 sub 1-2**

L'immobile identificato al sub 1 e 2 (il mappale terreni 203 corrisponde il bene comune non censibile rappresentato dall'area di pertinenza), è composto da un edificio ad uso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra, un interrato ed un annesso ad uso servizi e garage. Al piano terra un ampio portico circonda l'intero edificio, un ingresso/disimpegno, locali abitabili adibiti a studio, soggiorno, cucina, ripostiglio bagno, camera e zona lavanderia e garage nell'adiacente annesso. Un ampia scala disimpegna verso il primo piano adibito ad un vero e proprio secondo appartamento composto a sua volta da ampio soggiorno, cucina camere e bagni. Al piano interrato un locale disimpegno e cantina.

**mappale terreni 203** - Bene comune non censibile area esterna di rispetto alla casa: area di superficie

catastale pari a c. 3300 mq situata tutta intorno all'edificio ed oggi interamente utilizzata come parco/giardino. Il CDU allegato individua per la zona su cui insiste l'edificio un area territoriale omogenea di tipo "D1" Artigianale/Industriale di completamento.

**La proprietà è inoltre composta anche dal lotto di terreno che rappresenta la strada di ingresso comune anche al Lotto 2 catastalmente individuato al mappale terreni 209. La superficie di tale area è di 630 mq. la cui natura è leggibile nell'allegato CDU.**

**Finiture interne:** le finiture dei soffitti e delle pareti ed in generale di tutta la struttura sono di ottima fattura e pregiate (intonaci, rasature ecc) i pavimenti della zona giorno, corridoi e del piano terra sono in battuto tipo palladiana, le scale sono in legno, mentre la zona notte ha pavimento in legno, i bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro singolo lavorato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

La caldaia non viene più accesa per il riscaldamento da alcuni anni e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

**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 si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di oscuranti in legno.

**INTERNO** Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

E' invece necessario un completo intervento di controllo e verifica del funzionamento degli impianti con una eventuale messa a norma degli stessi.

**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.

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.



Ingresso



Cucina piano terra



scala interna



soggiorno piano primo



bagno padronale



camera da letto

CLASSE ENERGETICA:



[219,30 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 11690/2017 registrata in data 04/12/2017

CONSISTENZA:

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

Critério di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale	432,00	x	100 %	=	432,00
Portico esterno	230,00	x	33 %	=	75,90
Superficie cantina ed accessori interrati	112,00	x	50 %	=	56,00
Superficie autorimessa	48,00	x	50 %	=	24,00
accessori esterni	46,00	x	40 %	=	18,40
<b>Totale:</b>	<b>868,00</b>				<b>606,30</b>



Mappe comparabili

Comparabile A			
Descrizione bene	compartimento immobiliare a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento su porzione di piano		
Spazio costitutivo/abusivo	costruzione anni circa 2003		
Categoria	abitativa - urbana		
Indirizzo	via Mario della Fede, 11		
Cod. catastale	foglio 9 - mappa 817 - sub. 10 (A/C) - sub. 8 (C/D)		
Superficie DDL, per superficie esterne varie	Descrizione	Simbolo	valore
	superficie porticata	SLP	73,00
	superficie balconi/terrace	SLB	10,00
	superficie cantina	SLC	
	superficie autorimessa	SLA	43,00
	superficie accessori	SLAG	
	superficie sottotetto	SLD	
Altre superficie esterne	superficie esterna esclusiva		
servizi igienici	numero	SIPI	0
WC/abi. WC	numero	BCA	
posti auto coperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti porticati	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MBP	0
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MBV	
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MBI	0
conditi di gas	SI/1, SI/2, SI/3, SI/4, SI/5	LI/V	0
impianto riscaldamento	1 riscaldamento, 2 impianto	CRG	0
data compravendita	data di reale contratto	CRD	23/08/2014
Prezzo pattuito	valore in lire o importo data funz.	PRZ	118.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 23/08/2014 Fog. 142 n. n. Pass. 104 del foglio 9/10 - M2009		
Nota finale			

Comparabile A

Comparabile B			
Descrizione dati	compartimento immobiliare a destinazione industriale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento su porzione di piano con box auto		
Spazio costruttivo/metri	costruzione anno 2004		
Categoria	abitativa - urbana		
Indirizzo	Via S. Maria		
Colore casella	Tighe 5 - Mass. Riv. Sub. n. 101 e sub. 13 (C)		
Superfici (SL, SM, S) superficie esteriore (m <sup>2</sup> )	Superficie principale	SLP	76,00
	Superficie balconi/balconi	SLB	16,00
	Superficie cantine	SLC	
	Superficie autorimesse	SLA	22,00
	Superficie accessori	SLAC	8,00
	Superficie sottotetto	SLST	
	Area scoperte esclusiva	Superficie esterna esclusiva	SE
Servizi igienici	numeri	SEI	2
Box auto	numeri	BOX	
Posti auto scoperti	numeri	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	7 scanni, 2 sufficienti, 3 buoni	MPP	3
Stato di manutenzione parti accessorie	7 scanni, 2 sufficienti, 3 buoni	MPA	3
Stato di manutenzione impianti	7 scanni, 2 sufficienti, 3 buoni	MPI	3
Costo di piano	Gruppi 1, 2, 3, 4, 5, 6	LIV	1
Impianto condizionamento	ipotesi: 1, 2, 3, 4, 5, 6	CON	1
Data compravendita	data o mese dell'atto rogato	DT	30/08/2014
Prezzo pagato	valore in atto o riferito data foglio	PRZ	100.000,00 €
Fonte dei dati	atto di compravendita in data 30/08/2014 Rog. 43/144 e n. Rog. 24/145 del Tribunale di Milano - Urbana		
Nota: osservazioni			

Comparabile B

Comparabile C			
Descrizione dati	compartimento immobiliare a destinazione industriale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento su porzione di piano con box auto		
Spazio costruttivo/metri	costruzione anno 2003 e rifiniture 2014		
Categoria	abitativa - urbana		
Indirizzo	Via Longo, 48		
Colore casella	Tighe 5 - Mass. Riv. Sub. n. 101 (C) e sub. 13 (C)		
Superfici (SL, SM, S) superficie esteriore (m <sup>2</sup> )	Superficie principale	SLP	51,00
	Superficie balconi/balconi	SLB	42,00
	Superficie cantine	SLC	19,00
	Superficie autorimesse	SLA	19,00
	Superficie accessori	SLAC	
	Superficie sottotetto	SLST	
	Area scoperte esclusiva	Superficie esterna esclusiva	SE
Servizi igienici	numeri	SEI	1
Box auto	numeri	BOX	
Posti auto scoperti	numeri	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	7 scanni, 2 sufficienti, 3 buoni	MPP	3
Stato di manutenzione parti accessorie	7 scanni, 2 sufficienti, 3 buoni	MPA	3
Stato di manutenzione impianti	7 scanni, 2 sufficienti, 3 buoni	MPI	3
Costo di piano	Gruppi 1, 2, 3, 4, 5, 6	LIV	1
Impianto condizionamento	ipotesi: 1, 2, 3, 4, 5, 6	CON	1
Data compravendita	data o mese dell'atto rogato	DT	05/04/2014
Prezzo pagato	valore in atto o riferito data foglio	PRZ	208.000,00 €
Fonte dei dati	atto di compravendita in data 05/04/2014 Rog. 47/102 e n. Rog. 23/84 del Tribunale di Milano - Urbana		
Nota: osservazioni			

Comparabile C

SINTELLI DEI DATI - CARATTERISTICHE EDIMPARABILI E SUBJECT				
Descrizione dati	Comparabile B	Comparabile C	Subj. 1	Subj. 2
Superficie (SL, SM, S) superficie esteriore (m <sup>2</sup> )				
Superficie principale	76,00	51,00	100,00	100,00
Superficie balconi/balconi	16,00	42,00	10,00	10,00
Superficie cantine		19,00		
Superficie autorimesse	22,00	19,00		
Superficie accessori	8,00			
Superficie sottotetto				
Area scoperte esclusiva				
Servizi igienici	2	1		
Box auto				
Posti auto scoperti				
Stato di manutenzione parti principali	3	3		
Stato di manutenzione parti accessorie	3	3		
Stato di manutenzione impianti	3	3		
Costo di piano	1	1		
Impianto condizionamento	1	1		
Data compravendita	30/08/2014	05/04/2014		
Prezzo pagato	100.000,00 €	208.000,00 €		

Tabella dei dati

TABELLA DEI PREZZI CORRISPETTIVI				
Descrizione dati	Comparabile B	Comparabile C	Subj. 1	Subj. 2
Prezzo pagato	100.000,00 €	208.000,00 €		
Superficie (SL, SM, S) superficie esteriore (m <sup>2</sup> )				
Superficie principale	76,00	51,00	100,00	100,00
Superficie balconi/balconi	16,00	42,00	10,00	10,00
Superficie cantine		19,00		
Superficie autorimesse	22,00	19,00		
Superficie accessori	8,00			
Superficie sottotetto				
Area scoperte esclusiva				
Servizi igienici	2	1		
Box auto				
Posti auto scoperti				
Stato di manutenzione parti principali	3	3		
Stato di manutenzione parti accessorie	3	3		
Stato di manutenzione impianti	3	3		
Costo di piano	1	1		
Impianto condizionamento	1	1		
Data compravendita	30/08/2014	05/04/2014		
Prezzo pagato	100.000,00 €	208.000,00 €		

Tabella dei prezzi

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

## 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”.

Dopo tale premessa, 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 (almeno 3) 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 di categoria diversa (la ricerca di comparabili del settore di mercato dell'immobile in esecuzione non ha dato frutti positivi) 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 non ha dato valide indicazioni di comparabili idonei in quanto nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima non si sono trovati immobili simili per caratteristiche e ubicazione. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato però validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima.

La quota del terreno identificato al mappale 209 che rappresenta la strada di accesso comune ai lotti, 1 e 2 è considerato e compresa nella valutazione del lotto 1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **635.214,15**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-214,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 635.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 635.000,00**

## 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 Altavilla Vicentina, agenzie: di Altavilla Vicentina e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: Banche dati 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	villa singola	606,30	0,00	635.000,00	635.000,00
				<b>635.000,00 €</b>	<b>635.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 633.000,00**

**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): **€ 94.950,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 538.050,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 432/2015

## LOTTO 2

### SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Contro

- Diritto** (cfr pag. 20 e 24): Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato
- Bene** (cfr pag. 20 e 24): Terreno
- Ubicazione** (cfr pag. 20 e 24): Altavilla V.na – VI – via Veronai,
- Stato** (cfr pag. 12): Normale
- Dati Catastali attuali** (cfr pag. 20 e 24): foglio 4 particella 208 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 610, reddito agrario 2,68 € reddito dominicale 4,10 € indirizzo catastale: Via Verona  
foglio 4 particella 209 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 630, reddito agrario 2,77 € reddito dominicale 4,23 € indirizzo catastale: Via Verona
- Il mappale rappresenta la strada di accesso comune ai Lotti 1 e 2
- Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 20 e 24): Nessuna
- Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 22):
- Valore di stima** (cfr pag. 30): € 91.500,00 (al lordo delle decurtazioni)
- base d'asta totale vendita giudiziale** € 77.775,00
- Vendibilità** : normale
- Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)
- Occupazione** (cfr pag. 20): libero
- Titolo di occupazione** (cfr pag. 20):
- Oneri** (cfr pag. 30): nessuno
- APE**: non necessario
- Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia e catastale

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 432/2015

## LOTTO 2

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

**A** terreno in zona artigianale-industriale a ALTAVILLA VICENTINA Via Verona snc, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà  
L'area edificabile si trova in una zona a prevalente destinazione industriale/artigianale localizzata nella periferia del Comune di Altavilla Vicentina. Si tratta di un terreno in area industriale/artigianale di completamento.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 208 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 610, reddito agrario 2,68 €, reddito dominicale 4,10 €, indirizzo catastale: Via Verona SNC, intestato a derivante da Atto compravendita del terreno del 6 e 8/09/1965 n. 23.201 e n. 23.249 Rep.  
Coerenze: mappale 204, 207, 209, 173
- foglio 4 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 630, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 4,23 €, indirizzo catastale: Via Verona, intestato a , derivante da Atto compravendita del terreno del 6 e 8/09/1965 n. 23.201 e n. 23.249 Rep.  
Coerenze: mappale 173, 208, 207, 376, 413, 203, 316, 377  
Il mappale rappresenta la strada di accesso comune ai Lotti 1 e 2

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>610,00 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>€ 91.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 77.775,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/12/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il lotto di terreno è attualmente libero e nella disponibilità della procedura

### 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:*

Costituzione di Servitù in cavo sotterraneo , stipulata il 28/09/1999 a firma di notaio F. Ribaldo di Montecchio Maggiore ai nn. 159611 di rep. di repertorio, trascritta il 15/10/1999 a Vicenza ai nn. 23678/16389, a favore di Enel società per azioni, contro \_\_\_\_\_ derivante da Scrittura privata autentica di costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a particella 209 (strada di accesso alla proprietà Lotto 1 e 2)

Costituzione di Servitù in cavo sotterraneo , stipulata il 06/12/2017 a firma di notaio G. P. Boschetti di Vicenza ai nn. 123962 di rep. di repertorio, trascritta il 02/11/1994 a Vicenza ai nn. 14581/10385, a favore di Enel società per azioni, contro \_\_\_\_\_ derivante da Scrittura privata autentica di costituzione di diritti reali a titolo oneroso.

La formalità è riferita solamente a particella 203 e 209 (Lotto 1 e strada di accesso alla proprietà Lotto 1 e 2)

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/10/2011 a firma di notaio E. Mele di Vicenza ai nn. 85820 di rep. di repertorio, iscritta il 12/10/2011 a Vicenza ai nn. 19485/4189, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura.

Quale debitore non datore di ipoteca viene indicato anche l'attuale occupante del bene

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/02/2012 a firma di notaio E. Mele di Vicenza ai nn. 86127 di rep. di repertorio, iscritta il 08/02/2012 a Vicenza ai nn. 2838/315, a favore di \_\_\_\_\_, derivante da IPOTECA VOLONTARIA a GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 300000.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

ipoteca **volontaria**, stipulata il 01/02/2012 a firma di notaio E. Mele di Vicenza ai nn. 86129 di rep. di repertorio, iscritta il 08/02/2012 a Vicenza ai nn. 2839/316, a favore di \_\_\_\_\_ derivante da IPOTECA VOLONTARIA a GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 900000.

Importo capitale: 450000.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/07/2015 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 5685 rep. di repertorio, trascritta il 21/08/2015 a Vicenza ai nn. 15011/10911, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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>€ 0,00</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>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/1965), con atto stipulato il 06/09/1965 a firma di notaio G. Segalla ai nn. 23.201 di rep. e 23.249 di rep di repertorio, trascritto il 27/09/1965 a Vicenza ai nn. 7045/5903, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a Terreni sui quali sono poi stati costruiti gli immobili. L'esecutato in data 10/04/2015 è deceduta e pertanto la procedura è stata notificata agli eredi collettivamente e impersonalmente presso l'ultima residenza della defunta.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene in oggetto è un lotto di terreno libero (vedi caratteristiche e descrizione) al quale si accede attraverso una strada comune al lotto 1.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 19/12/2016; Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 27/03/2017, l'immobile ricade in zona Territoriale omogenea di tipo "D1" Artigianale ed industriale di completamento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



*Planimetria terreno*

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALTAVILLA VICENTINA VIA VERONA SNC

## TERRENO IN ZONA

### ARTIGIANALE INDUSTRIALE

**terreno in zona artigianale-industriale** a ALTAVILLA VICENTINA Via Verona snc, della superficie commerciale di **610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'area edificabile si trova in una zona a prevalente destinazione industriale/artigianale localizzata nella periferia del Comune di Altavilla Vicentina. Si tratta di un terreno in area industriale/artigianale di completamento.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 208 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 610, reddito agrario 2,68 € reddito dominicale 4,10 € indirizzo catastale: Via Verona SNC, intestato a derivante da Atto compravendita del terreno del 6 e 8/09/1965 n. 23.201 e n. 23.249 Rep.  
Coerenze: mappale 204, 207, 209, 173
- foglio 4 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 630, reddito agrario 2,77 € reddito dominicale 4,23 € indirizzo catastale: Via Verona, intestato a derivante da Atto compravendita del terreno del 6 e 8/09/1965 n. 23.201 e n. 23.249 Rep.  
Coerenze: mappale 173, 208, 207, 376, 413, 203, 316, 377  
Il mappale rappresenta la strada di accesso comune ai Lotti 1 e 2



Foto aerea lotto



Strada accesso comune al lotto 1 e 2





area lotto 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Estratto strumento urbanistico



Sovrapposizione planimetria catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Terreno mappale 208 e 209 (strada di accesso comune al lotto 1 e 2)**

**mappale 208:** area situata a ovest dell'edificio individuato come lotto 1, ad oggi l'area scoperta risulta essere libera ed inutilizzata. Il CDU allegato, nello strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi) individua tale particella come Zona omogenea di tipo "D1" artigianale ed industriale di completamento. Nel Piano degli Interventi inoltre, l'area è soggetta a vincolo sismico O. P. C. M. 324/2003 Zona 3 (art. 10); relativamente all'ambito identificato nell'elaborato 4 "Carta delle Trasformabilità" viene indicata come "Area di riqualificazione e riconversione" art. 36 NTO . Va inoltre precisato che, come evidenziato anche nella certificazione notarile allegata agli atti, relativamente a questa particella risultano trascritte a Vicenza le seguenti note:

- Scrittura privata autentica di costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Costituzione di Servitù in cavo sotterraneo - in data 15/10/1999 n. 23678/16389 a favore di ENEL Spa contro il proprietario (l'esecutato) in forza di atto in data 28/09/1999 n. 159611 Rep. notaio F. Ribaldo di Montecchio Maggiore (riferito alla particella 209 - strada di accesso alla proprietà lotto 1 e 2).
- Scrittura privata autentica di costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Costituzione di Servitù in cavo sotterraneo - in data 02/11/1994 n. 14581/10385 a favore di ENEL Spa contro il proprietario (l'esecutato) in forza di atto in data 24/02/1994 e 28/09/1994 n. 123962 Rep. notaio G.P. Boschetti di Vicenza (riferito tra le altre alla particella 209- strada di accesso alla proprietà lotto 1 e 2).

**mappale 209:** area situata a est del lotto 2 e ovest dell'edificio lotto 1, rappresente la strada di accesso alla proprietà. Il CDU allegato individua per tale particella le stesse caratteristiche evidenziate in precedenza.



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno particella 208	610,00	x	100 %	=	610,00
<b>Totale:</b>	<b>610,00</b>				<b>610,00</b>

**Terreno Residenziale in Vendita a Altavilla Vicentina**

pieno terra.

**TERRENO EDIFICABILE:** Località Vismarano, splendida posizione fronte strada facilmente raggiungibile, lotto edificabile di circa 1600 mq con possibilità edificatoria di 1600 mc. POSIZIONE DI PREGIO, SOLUZIONE INTROVABILE con un'ottima esposizione al sole!! Possibilità di dividere il lotto in due parti da 800 mq ciascuna [...]

Proposto da: **Catagini** Catagini Immobiliare

€ 236.000,00) mq<sup>2</sup> 1600 prezzo al mq<sup>2</sup> 147,50 €/mq<sup>2</sup>

Vismarano, Altavilla Vicentina

1 di 13

gio 14 dicembre 2017

Comparabili reperiti nel mercato delle offerte

**Terreno edificabile in vendita Altavilla Vicentina**

€ 105.000

1050 mq<sup>2</sup>

105 €/mq<sup>2</sup>

Comparabili reperiti nel mercato delle offerte

Mq 200 € 80.000

**DESCRIZIONE COMPLETA**

Voluzione in piano, peraltro terreno edificabile di 200 mq con possibilità edificatoria di 200 mq, posizione tranquilla ed idonea.

**DESCRIZIONE**

Categoria	Edilizia	Contatto	Vista	Prezzo	€ 80.000,00
Categoria	Edilizia	Tipologia	Terrano edificabile	Provincia	Venezia
Categoria	Altre Ville	Zona	Urbanista	Posizione	Strada Turistica
Vista	Comuni	Settore	200 mq	Acquisto	No

*Comparabili reperiti nel mercato delle offerte*

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### 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.

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 degli scopi per i quali si esegue la stima e adottando preferibilmente come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto, 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".

Dopo tale premessa, per il caso in esame, data la particolarità del bene e vista la difficoltà di reperire beni comparabili che permettano di acquisire sufficienti parametri di confronto, non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso

segmento di mercato.

Dall'analisi di mercato eseguita, non c'è nelle zone limitrofe un valido riferimento inerente al segmento di mercato a cui appartiene il bene da stimare, in questo caso

TERRENO (in buona parte dovuto alla mancanza di lotti liberi compravenduti nelle vicinanze e dalla radicale edificazione del tessuto di riferimento).

E quindi, per quanto sopra esposto nella difficoltà di poter applicare il metodo IVS utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti; si adotterà come metodo di stima quello sintetico comparativo per valori unitari che consiste nell'applicare al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata (nel caso di abitazione) o superficie catastale/fondiarie (nel caso di terreno), un valore unitario determinato mediante raffronti con più prezzi applicati in comuni simili per ubicazione e tipologia. La determinazione/rilevazione di tali valori unitari è stata desunta anche da un'analisi puntuale del mercato immobiliare locale (informazioni assunte su siti di vendita immobiliari, nonché dal contatto diretto con Agenzie Immobiliari del Territorio), dal reperimento di beni simili e comparabili, dal manuale di consulenza immobiliare edito da "il Sole 24 Ore" e rilevati anche presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che li determina sulla base di reali compravendite).

A conferma di quanto sopra esposto, riporto alcuni annunci immobiliari e dati reperiti, che mi hanno permesso di estrapolare dei dati sufficientemente prudenziali e congrui ai fini della valutazione finale, nonostante siano a volte evidenti differenze in merito ai valori (sul parametro unitario adottato) proposto in vendita.

Valutando i prezzi di mercato, 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 a metro quadrato riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto sia dello scopo dell'attuale stima sia anche della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità.

#### Valutazioni:

##### Terreno identificato al F. 4 mapp.le 208

Il valore unitario del terreno (considerando anche la sua classificazione desunta dal PI non coincidente alla sua classificazione catastale che lo classifica ancora come agricolo) rilevato dall'indagine di mercato e dall'analisi eseguita può mediamente essere valutato pari almeno a € m<sup>2</sup> 140,00/160,00. Ora, considerando un valore medio e la superficie catastale pari a mq 610,00 ne deriva un valore stimato pari a:

$$(mq\ 610,00 \times 150,00\ €/mq) = €91.500,00$$

La quota del terreno identificato al mappale 209 che rappresenta la strada di accesso comune ai lotti, 1 e 2 è considerato e compresa nella valutazione del Lotto 2

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>91.500,00</b>
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 91.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 91.500,00</b>

### 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 Altavilla Vicentina, agenzie: di Altavilla Vicentina e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: Banche dati 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	terreno artigianale	610,00	0,00	91.500,00	91.500,00
				<b>91.500,00 €</b>	<b>91.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.500,00**

#### 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): **€ 13.725,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.775,00**

data 15/12/2017

il tecnico incaricato  
arch. Andrea Basso

