TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

569/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:

I.V.G. srl Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

Lotto 1

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 569/2021

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: R.G. 569/2021

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano.

Udienza ex art.569 c.p.c.: 06/09/2022

Diritto pignorato (cfr pag. 4): 1/1 della piena proprietà dell'abitazione (Corpo A) e 1/2 della piena proprietà del terreno (Corpo B).

Tipologia bene (cfr pag. 4): appartamento al piano terra e terreno edificabile.

Ubicazione (cfr pag. 4): Comune di Schiavon, Via Santa Romana n. 24.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 4):

- Corpo A - N.C.E.U. del Comune di Schiavon, map. 512, sub. 1, cat. A/3, abitazione di 6 vani, rendita €433,82.
- Corpo B - N.C.T. del Comune di Schiavon, map. 513, seminativo arborato di 1.188mq, redditi dominicale €11,66/agrario €6,44.

Occupazione (cfr pag. 4): *** DATO OSCURATO *** per il corpo A e *** DATO OSCURATO *** per il corpo B.

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): corpo A: contratto di locazione del 30/04/2021 opponibile alla procedura; canone di locazione €4.800,00 annui, valutato congruo; corpo B: comproprietario.

Valore mutuo (cfr pag. 5): €206.582,76

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 8): non conforme, regolarizzabile.

Stato di manutenzione (cfr pag. 11): scarso; è necessario un intervento urgente di ripristino del manto di copertura.

Superficie (cfr pag. 13-19): Corpo A - appartamento 124mq commerciali; Corpo B - terreno 1.188mq catastali.

Valori comparabili reperiti (cfr pag. 14): per il Corpo A comparabile 1: piena proprietà, anno 2021, prezzo €48.900,00 pari a €/mq146 ; comparabile 2: piena proprietà, anno 2021, prezzo €190.000,00 pari a €/mq1337.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 21): discreta.

Valore di mercato OMV (cfr pag. 22): €114.808,64

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 22): €97.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti: non presenti recenti aggiudicazioni di immobili simili.

Possibili interessati: privati o società immobiliari.

Iniziative di vendita: cartello in facciata e annunci su periodici e portali web specializzati quali Astalegale.net, Immobiliare.it.

Allegati

L1-A. Documentazione fotografica
L1-B. Schemi distributivi dello stato di fatto
L1-C. Atti di provenienza
L1-D. Visure ipotecarie
L1-E. Visure catastali
L1-F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
L1-G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
L1-H. Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
L1-I. Autorizzazione di abitabilità
L1-J. Documentazione urbanistica e CDU
L1-K. Attestato di prestazione energetica e libretto impianto
L1-L. Estratto dell'atto di matrimonio
L1-M. Certificato storico di residenza
L1-N. Contratto di locazione
L1-O. Documentazione relativa ai beni comparabili e documentazione di stima

Nota sulla formazione dei lotti

Al fine di garantire le maggiori possibilita` di vendita, tenuto conto della attuale situazione ipocatastale del compendio pignorato, sono stati individuati tre distinti lotti, descritti in separate relazioni. La presente relazione riguarda il Lotto n. 1.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 569/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento situato a Schiavon in Via Santa Romana n. 24, della superficie commerciale di 124mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di tricamere al piano terra con soggiorno e cucina separati.

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

- foglio 1, particella 512, sub. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita €433,82, indirizzo catastale: Via S. Romana n. 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** ; Coerenze: Il mappale 512 confina a nord con la pubblica via, a sud e est con il mappale 513 e ad ovest in parte con i mappali 513, 171 ed in parte con la pubblica via.

B

Terreno residenziale situato a Schiavon in Via Santa Romana, della superficie commerciale di 1.188mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di porzione di 1/2 di terreno edificabile residenziale.

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Schiavon:

- foglio 1, particella 513, partita 1596, qualità/classe Seminativo Arborato, superficie 1188 mq, reddito agrario €6,44, reddito dominicale €11,66, intestato a *** DATO OSCURATO *** . Coerenze: Il mappale 513 confina a nord con la pubblica via, a sud con i mappali 845 e 171 e ad ovest con i mappali 512 e 171.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**1.312,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 114.808,64**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 97.000,00**
Data della valutazione:	**26/07/2022**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

CORPO A

Alla data del sopralluogo l'abitazione di cui al punto A risultava occupata da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 anni con cedolare secca, stipulato il 30/04/2021,

con prima scadenza il 30/04/2025, registrato il 06/05/2021 a Bassano del Grappa ai nn. 2709/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di €5.520,00 annui (tranne che per il primo anno, dove è dichiarato un importo di €5.280,00), suddivisi in 12 rate di €460,00. Il contratto di locazione prevede un deposito cauzionale pari a €l.470,00.

Verifica di congruita` del canone di locazione

La stima del canone di locazione viene effettuata con il metodo della capitalizzazione dei redditi, utilizzando la formula inversa, una volta noto il valore di mercato dell'immobile, secondo la relazione:

rm,l = Rm,l / Vm

dove rm e` il saggio medio di capitalizzazione, Rm,l e` la rendita media lorda (in questo caso l'importo annuo della locazione), Vm e` il valore di mercato.
Il saggio di capitalizzazione medio si puo` assumere in un coefficiente del 4,0%. Aggiustamenti del saggio medio di capitalizzazione:

- livello di piano: +0,2%
- grado di vetusta`: -0,4%
- idoneita` insediativa: +0,1%

saggio di capitalizzazione corretto: r = 3,9%

Il valore di mercato dell'unita` e` stimato in €66.016,71 come risulta dal calcolo esposto al capitolo 8 del punto A.

Il giusto canone di locazione annuo e` cosi` calcolabile:

R = V x r , dove V e` il valore di mercato ed r il saggio di capitalizzazione, R l'importo annuo della locazione

R = €66.016,71 x 0,039 = €2.574,65 annui.

Si rileva pertanto la congruita` del canone di locazione pattuito, essendo maggiore del giusto canone sopra determinato.

Il contratto di locazione pertanto risulta opponibile alla procedura.

CORPO B

L'appezzamento di terreno di cui al punto B è in uso al sig. *** DATO OSCURATO *** , comproprietario della particella, che lo coltiva quale giardino e frutteto estensivo. La porzione dell'area ad ovest del fabbricato è invece a servizio dell'unità al piano terra map. 512 sub. 1, costituendone area di accesso (quindi risulta di fatto in uso al locatario dell'abitazione).

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 in rinnovazione, stipulata il 05/12/2000 a firma di Giuseppe Fietta Notaio in

Bassano del Grappa ai nn. 94153 di repertorio, iscritta il 03/12/2020 a Bassano del Grappa ai nn. 10357/1634, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.
Importo ipoteca: €206.582,76.
Importo capitale: €103.291,38.

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 20/11/2008 a firma di Giuseppe Fietta Notaio in Bassano del Grappa ai nn. 183848/58269 di repertorio, iscritta il 01/12/2008 a Bassano del Grappa ai nn. 11110/2377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.
Importo ipoteca: €120.000,00.
Importo capitale: €60.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare emesso il 27/10/2021 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 4876/2021 di repertorio, trascritto il 23/11/2021 a Bassano del Grappa ai nn. 12135/8623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinare relative le parti comuni risultano irrisorie; si segnala la necessità di un intervento di ripristino del manto di copertura che si trova in uno stato di avanzato dissesto, con conseguenti infiltrazioni d'acqua piovana.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storia catastale

Il bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Schiavon, fg. 1 map. 512 sub. 1 deriva da Costituzione per Costruzione e Classamento n. 9/1983 del 24/05/1983 in atti dal 14/07/1999 prot. 9/83. L'immobile deriva dal terreno di cui al map. 512 di mq 354, che deriva a sua volta dal map. 512 di mq 287 in forza di Nota di Variazione n. 1 del 03/09/1973. Il map. 512 di mq 287 deriva dal map. 172/b di 287mq in forza di Variazione n. 1 del 27/12/1968. Il map. 172/b di 287mq deriva dal map. 172 di 496mq in forza di Frazionamento n. 31 del 26/09/1962.

Il bene immobile censito al Catasto Terreni Comune di Schiavon, fg. 1 map. 513 di 1188mq, risalente all'impianto meccanografico del 30/06/1972, deriva dal map. 513 di 1255mq forza di Nota di Variazione n. 106 del 03/09/1973. Il map. 513 di 1255mq deriva dal map. 173b di 1255mq in forza di Nota di Variazione n. 17 del 27/12/1968, il quale era così identificato al 08/06/1962 come dimostrato dalla Nota di Voltura n. 35 del 26/09/1962.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di individuazione catastale, con atto stipulato il 20/06/1983 a firma di Giuseppe Boschetti Notaio in Vicenza ai nn. 34864/9399 di repertorio, trascritto il 11/07/1983 a Bassano del Grappa ai nn. 3999/3312.

Mediante il suddetto titolo viene assegnata al debitore esecutato la piena proprietà dell'appartamento al piano terra non ancora censito al N.C.E.U. di Vicenza ma denunciato con planimetria registrata al n. 9 (attuale subalterno 1 del mappale 512).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in forza di compravendita, con atto stipulato il 10/07/1968 a firma di Mario Boschetti Notaio in Vicenza ai nn. 64193 di repertorio, trascritto il 27/07/1968 a Bassano del Grappa ai nn. 3173/2693.
Il suddetto titolo riguarda il terreno di cui al Fg. 1 map. 173/b di are 12.55, originario dell'attuale terreno mappale 513 e del terreno di sedime del fabbricato di cui al mappale 512 sub.1, ed il fabbricato di cui al map. 172/b, attuale fabbricato censito come map. 512 sub. 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di abitazione sui mappali 172b e 173b in Via S. Romana, rilasciata il 08/07/1968.
In seguito all'atto di compravendita rep. 64193 racc. 21951 rogato dal Notaio Mario Boschetti di Vicenza gli intestatari della pratica sono stati variati in *** DATO OSCURATO *** .

Autorizzazione di Abitabilità dell'abitazione in Via S. Romana al map. 172b, rilasciata a *** DATO OSCURATO *** il 03/09/1971.

Autorizzazione di Abitabilità dell'abitazione in Via S. Romana ai mappali 172b e 173b, rilasciata a *** DATO OSCURATO *** il 11/09/1978.

Autorizzazione di manutenzione ordinaria n. 18/83, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di intonaci e pavimenti della porzione di fabbricato rurale in Via S. Romana al mappale n. 512, presentata il 26/05/1983 con il n. 1522 di protocollo, rilasciata il 19/07/1983.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano degli Interventi

In base al Piano degli Interventi del Comune di Schiavon, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07/02/2014 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 09/04/2014, e alle sue successive Varianti il terreno censito al C.F. Foglio 1 map. 512 ha la destinazione urbanistica di "Tessuto Consolidato recente di secondo impianto - T4".
Su di esso si segnalano inoltre i vincoli di "Agro centuriato (PTCP)" e "Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale - Scheda n. 6"; tale schedatura, riguarda la porzione rurale più a nord dell'edificio di cui al mappale 512, ovvero il subalterno 2. Il terreno censito al C.F. Foglio 1 map. 513 ha la destinazione urbanistica di "Tessuto Consolidato recente di secondo impianto - T4" con "Fascia di servitù idraulica" e "Agro centuriato (PTCP)".

Piano di Assetto del Territorio

Dalla lettura delle tavole grafiche del Piano di Assetto del Territorio vigente del Comune di Schiavon si evincono i seguenti aspetti riguardanti i mappali oggetto di stima.
Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Agro centuriato PTCP, pianificazione di livello superiore (art. 14 NTA);
- Vincolo sismico O.P.C.M 3274/2003 su tutto il territorio comunale (art. 11 NTA);

- in parte Centri storici (art. 14 NTA).
Tavola 2 - Carta delle Invarianti
- Edifici di interesse architettonico-ambientale, invariati di natura storico-monumentale (art. 26 NTA - Scheda n. 6 del P.I. per mappale 512 sub. 2).
Tavola 3 - Carta delle Fragilità
- Area idonea per compatibilità geologica (art. 27 NTA);
- in parte Aree di interesse storico, ambientale artistico e centri storici (art.29 NTA).
Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità
- Ambito Territoriale Omogeneo ATO 1 Schiavon-Centro Urbano (art. 62 NTA);
- Area di urbanizzazione consolidata, residenza e servizi per la residenza (art. 32 NTA);
- Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale (art. 46 NTA - vedasi Scheda n. 6 del P.I. per porzione nord del mappale 512riportata in allegato L1-J).
Tavola 4B - Carta delle Trasformabilità B
In aggiunta a quanto già presente nella Tavola 4
- Agropolitano (art. 51 NTA).

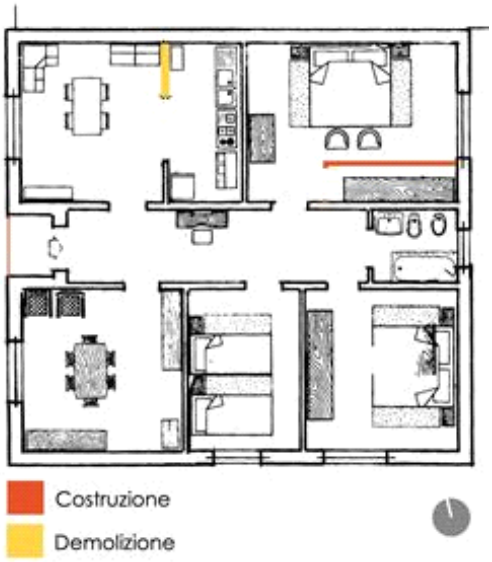
Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente, contenuto in allegato L1-J.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie, ma rivestono carattere indicativo, derivando da una interpretazione personale della normativa vigente da parte dell'esperto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici comunali si segnalano alcune difformità delle tramezze interne, ed in particolare la realizzazione di un secondo wc nella zona notte.
L'immobile si ritiene non conforme ma regolarizzabile, con un costo stimato indicativo di €2.500,00.



Sovrapposizione stato di fatto-elaborati comunali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale si segnalano alcune difformità delle tramezze interne, ed in particolare la realizzazione di un secondo wc nella zona notte.
L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile, con una spesa indicativa di €800,00.

Sovrapposizione stato di fatto-planimetria catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda quanto esposto al capitolo 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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

BENI IN SCHIAVON VIA SANTA ROMANA 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

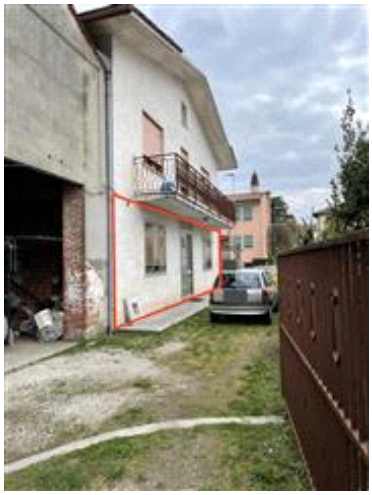
Appartamento situato a Schiavon in Via Santa Romana n. 24, della superficie commerciale di 124mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di tricamere al piano terra con soggiorno e cucina separati.

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

- foglio 1, particella 512, sub. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita €433,82, indirizzo catastale: Via S. Romana n. 24, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** ; Coerenze: Il mappale 512 confina a nord con la pubblica via, a sud e est con il mappale 513 e ad ovest in parte con i mappali 513, 171 ed in parte con la pubblica via.

Vista dal lato est, contorni indicativi sull'unità in oggetto.

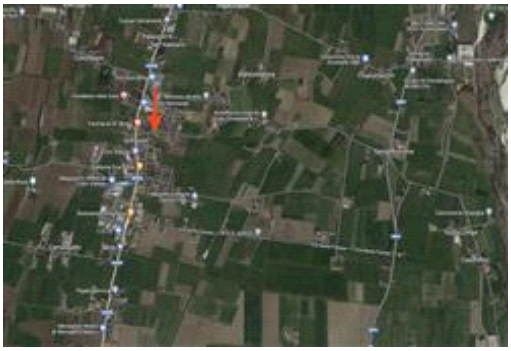


Vista dall'accesso carraio sul lato nord, contorni indicativi sull'unità in oggetto.

Vista sul lato sud del fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima sono situati nei pressi del centro del Comune di Schiavon, in una zona a vocazione prevalentemente residenziale, lungo Via Santa Romana, strada comunale che collega la SP248 con la SP52. A pochi passi si trovano i principali servizi commerciali, postali, scolastici e di ristorazione, oltre alle fermate delle linee di trasporto pubblico extraurbano in direttrice Vicenza-Marostica-Bassano.
Il livello di traffico è scorrevole e c'è una discreta disponibilità di parcheggi nello slargo stradale antistante l'accesso.



Ortofoto del territorio con posizione dell'immobile in oggetto.

Sovrapposizione ortofoto mappa catastale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione è un appartamento inserito in un fabbricato residenziale bifamiliare di due piani fuori terra, costruito in aderenza ad un annesso rustico vetusto (costituente il lotto 2 del compendio di vendita). L'accesso, sia pedonale che carrabile, si trova lungo Via Santa Romana ed è chiuso da un cancello metallico non automatizzato; passando attraverso la corte comune del mappale 512 e su parte del mappale 513 (cfr. punto B), si accede all'abitazione dal lato ovest. L'unità posta al piano superiore, non oggetto di pignoramento, ha invece un accesso indipendente sul lato est, mediante una scala esterna che dà sul map. 513. L'area esterna è in parte in ghiaino ed in parte con manto erboso; un marciapiede in cemento circonda i tre lati liberi del fabbricato.
Costruito alla fine degli anni '60, l'edificio in oggetto ha strutture di tipo laterocementizio; il manto di copertura è in coppi di laterizio e la finitura esterna delle pareti è ad intonaco civile.

L'appartamento in oggetto occupa il piano terra del fabbricato e sviluppa una superficie calpestabile di circa 100mq suddivisi in un ampio ingresso/disimpegno, una cucina abitabile, un soggiorno, tre camere da letto e due bagni, dei quali uno finestrato. L'unità ha affacci su tre lati: la zona giorno è esposta ad ovest mentre la zona notte e servizi si affaccia ad est.

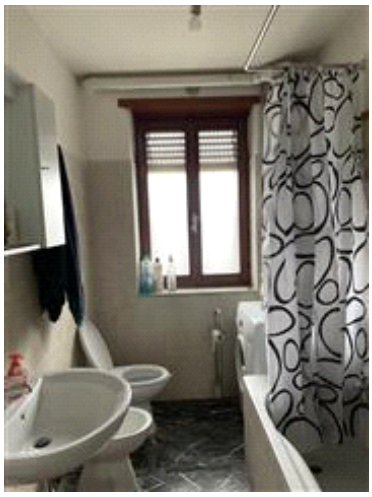
L'abitazione è dotata di serramenti in legno con vetro singolo e avvolgibili esterni in PVC, oltre a serramenti in alluminio esterni. Le porte interne sono in legno. Pareti interne e soffitti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono lapidei in tutte le stanze; le pareti dei bagni e della cucina sono rivestiti in piastrelle ceramiche. Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, tazza wc, vasca da bagno e predisposizione per l'installazione di una lavatrice. Il bagno secondario, a servizio della camera padronale, è dotato invece di labavo, tazza wc e doccia con box; qui vi è installata una ventola di aerazione e gode di una seppur minima illuminazione proveniente da una finestra in vetrocemento.

Parte degli impianti tecnologici è stata ammodernata negli anni '90. L'impianto di riscaldamento e` autonomo con caldaia murale a gas, posta nel bagno; i terminali scaldanti sono costituiti da termosifoni a parete. Sono presenti due canne fumarie per l'installazione di stufe. Non è presente invece un impianto di raffrescamento estivo. Si fa presente che comunque gli impianti non sono conformi alla normativa attuale.

Lo stato di manutenzione generale risulta scarso: si riscontrano, tra gli altri, ammaloramenti delle pitture interne dovuti ad umidita` e/o infiltrazioni, il degrado della finitura parietale esterna, il dissesto del manto di copertura.
Sulla scorta della documentazione fotografica fornita in sede di sopralluogo, si ritiene necessario un intervento urgente di ripristino del manto di copertura, che versa in cattivo stato di manutenzione, con infiltrazioni di acqua piovana dal soffitto del piano primo.

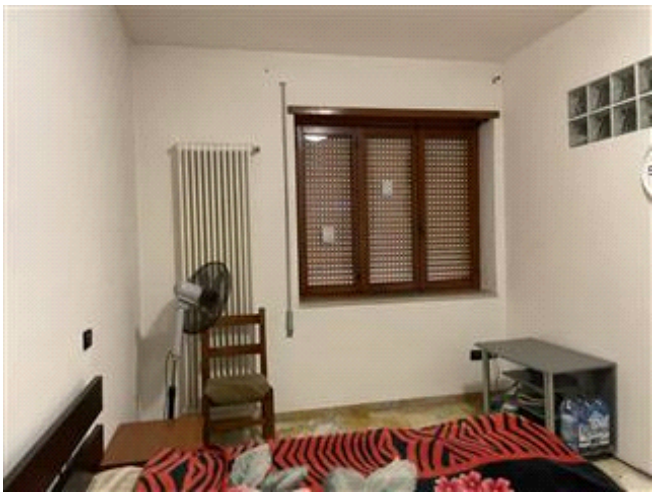
Cucina.

Ingresso.



Bagno.

Camera da letto.



Camera da letto.

Wc.

CLASSE ENERGETICA:

G

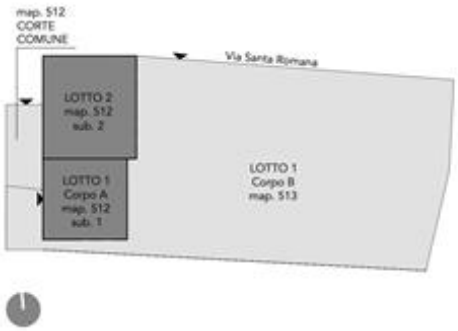
[289,80 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 69333/2022 registrata in data 14/07/2022

CONSISTENZA:

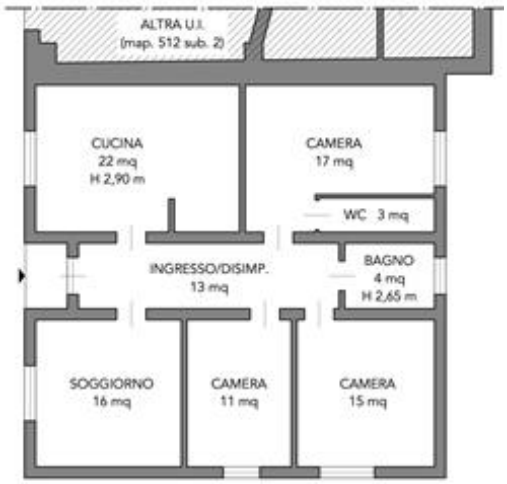
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie interna netta dei vani principali	101,00	x	100 %	=	101,00
Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	22,00	x	100 %	=	22,00
Portico di ingresso	2,00	x	30 %	=	0,60
Arrotondamento	0,40	x	100 %	=	0,40
	-0,40	x	0 %	=	0,00
Totale:	**125,00**				**124,00**



Schema planimetrico dei diversi lotti.



Schema distributivo dello stato di fatto dell'unità al 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: 12/04/2021

Fonte di informazione: Conservatoria RR. II. di Bassano del Grappa

Descrizione: Abitazione su tre livelli con deposito e corte esclusiva

Indirizzo: Via Roma n.133

Superfici principali e secondarie: 335

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 48.900,00 pari a 145,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 48.900,00 pari a 145,97 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/09/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa

Descrizione: Appartamento al piano terra con corte esclusiva e autorimessa singola

Indirizzo: Via I Maggio n. 158

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.338,03 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 190.000,00 pari a 1.338,03 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Per il calcolo del valore di mercato, considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, viene utilizzato il procedimento di stima comparativo pluriparametrico, definito secondo gli standard internazionali (IVS) Market Comparison Approach (MCA), coadiuvato dal Sistema di stima.

Tale procedura prevede la ricerca di immobili simili per caratteristiche e ubicazione a quello in esame (denominato Subject), che siano stati oggetto di recente compravendita; si effettuano aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari dei beni di confronto e di quello da valutare.

Il metodo MCA si articola in 4 fasi, di seguito esposte:

1. Parametrizzazione del segmento di mercato: Tabella dei dati: vengono individuate le caratteristiche dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto, a partire dai dati riportati nella fonte indicata;
2. Calcolo dei prezzi marginali: si calcola quale e` il prezzo per l'incremento unitario di ciascuna caratteristica; i prezzi vengono riassunti in una tabella;
3. Valutazione: si apportano gli aggiustamenti ai prezzi di mercato;
4. Sintesi conclusiva: si espone il valore di mercato determinato e si verifica il margine di incertezza.

Qualora detto margine fosse superiore al valore limite (tolleranza) viene impiegato il Sistema di stima IVS che, attraverso un sistema di equazioni relative ai confronti tra i comparabili e l'immobile da valutare determina i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari qualitative nonche` il valore di mercato dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	48.900,00	190.000,00
Consistenza	124,00	335,00	142,00
Data [mesi]	0	16,00	10,00
Prezzo unitario	-	145,97	1.338,03
Tono sociale della zona, accessibilità e comodità ai servizi, parcheggi e traffico	8,00	7,00	8,00
Tipologia edilizia	6,00	7,00	6,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (secondo l'epoca di costruzione	1.968,00	1.900,00	2.006,00
Stato di manutenzione	5,00	1,00	9,00
Dotazioni esterne	5,00	6,00	8,00
Dotazioni interne	6,00	1,00	7,00
Livello di finiture	6,00	3,00	7,00
Qualità distributiva interna	6,00	4,00	8,00
Esposizione dell'unità e luminosità	8,00	8,00	4,00
Efficienza energetica di involucro edilizio e impianti	0,00	0,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	40,75	158,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	145,97	145,97
Tono sociale della zona, accessibilità e comodità ai servizi, parcheggi e traffico	5 %	2.445,00	9.500,00
Tipologia edilizia	5 %	2.445,00	9.500,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (secondo l'epoca di costruzione	1 %	489,00	1.900,00
Stato di manutenzione	2 %	978,00	3.800,00
Dotazioni esterne	2 %	978,00	3.800,00

Dotazioni interne	2 %	978,00	3.800,00
Livello di finiture	2 %	978,00	3.800,00
Qualità distributiva interna	2 %	978,00	3.800,00
Esposizione dell'unità e luminosità	1 %	489,00	1.900,00
Efficienza energetica di involucro edilizio e impianti	2 %	978,00	3.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	**COMPARATIVO 1**	**COMPARATIVO 2**
Prezzo	48.900,00	190.000,00
Data [mesi]	652,00	1.583,33
Prezzo unitario	-30.799,70	-2.627,46
Tono sociale della zona, accessibilità e comodità ai servizi, parcheggi e traffico	2.445,00	0,00
Tipologia edilizia	-2.445,00	0,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (secondo l'epoca di costruzione	33.252,00	-72.200,00
Stato di manutenzione	3.912,00	-15.200,00
Dotazioni esterne	-978,00	-11.400,00
Dotazioni interne	4.890,00	-3.800,00
Livello di finiture	2.934,00	-3.800,00
Qualità distributiva interna	1.956,00	-7.600,00
Esposizione dell'unità e luminosità	0,00	7.600,00
Efficienza energetica di involucro edilizio e impianti	0,00	-15.200,00
Prezzo corretto	**64.718,30**	**67.355,87**

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **66.037,08**

Divergenza: 3,92% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,00 x 532,56 = **66.037,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.037,08**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.037,08**

BENI IN SCHIAVON VIA SANTA ROMANA 24

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

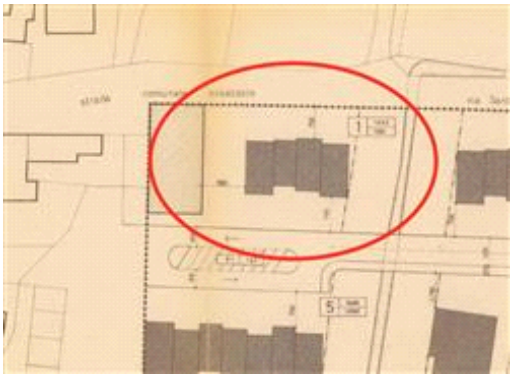
Terreno residenziale situato a Schiavon in Via Santa Romana, della superficie commerciale di 1.188mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di porzione di 1/2 di terreno edificabile residenziale.

Identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Schiavon:

- foglio 1, particella 513, partita 1596, qualità/classe Seminativo Arborato, superficie 1188 mq, reddito agrario €6,44, reddito dominicale €11,66, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
  Coerenze: Il mappale 513 confina a nord con la pubblica via, a sud con i mappali 845 e 171 e ad ovest con i mappali 512 e 171.

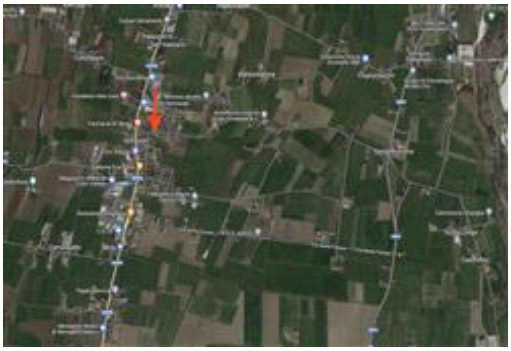
Ortofoto dell'appezzamento.



Estratto della planimetria del Piano di Lottizzazione "Santa Romana", per mero titolo informativo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima sono situati nei pressi del centro del Comune di Schiavon, in una zona a vocazione prevalentemente residenziale, lungo Via Santa Romana, strada comunale che collega la SP248 con la SP52. A pochi passi si trovano i principali servizi commerciali, postali, scolastici e di ristorazione, oltre alle fermate delle linee di trasporto pubblico extraurbano in direttrice Vicenza-Marostica-Bassano.
Il livello di traffico è scorrevole e c'è una discreta disponibilità di parcheggi nello slargo stradale antistante l'accesso.



Ortofoto del territorio con posizione dell'immobile in oggetto.

Sovrapposizione ortofoto mappa catastale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella di terreno di cui al map. 513 è costituita da un lotto di forma quadrangolare, pianeggiante, posto in continuità con il fabbricato residenziale ospitante il corpo A, ed allo stato attuale ne costituisce il giardino con frutteto di pertinenza. Confina a nord e a sud con la strada comunale e a est con una roggia. L'appezzamento è recintato sui lati nord, est e sud ed è dotato di accesso carrabile sul lato nord; un'appendice della particella, sul lato ovest, permette l'accesso all'appartamento di cui al punto B (map. 512 sub.1), attraverso l'ingresso preposto (corte comune map. 512); l'accesso all'unità di cui al map. 512 sub. 3 (appartamento al piano primo, non oggetto di pignoramento) avviene sempre attraverso il map. 513, lungo il lato est dell'edificio attiguo.

Si fa presente che parte dell'area recintata, salvo più precisi rilievi che esulano dall'incarico ricevuto, comprende sul lato est una porzione di area demaniale; più precisamente la recinzione del lato est, che dovrebbe seguire, in base alle mappe catastali, una linea spezzata, si dimostra invece rettilinea nella realtà.

L'appezzamento di terreno risulta edificabile ed è ricompreso nel Piano di Lottizzazione denominato "Santa Romana". E' prevista la possibilità edificatoria di un nuovo edificio residenziale o di un ampliamento dell'attuale, con indice di edificazione di 1mc/mq, altezza massima di 10,10m, rapporto di copertura pari al 35%. Poichè viene valutata in questa sede la sola quota indivisa di 1/2, l'eventuale intervento di costruzione dovrà essere condotto di concerto con il comproprietario non esecutato, oppure, sempre se in accordo con quest'ultimo, il lotto potrebbe essere frazionato in due parti principali e consentire l'edificazione separata di abitazioni poste in aderenza tra loro, previa autorizzazione trascritta. Poichè le precedenti affermazioni sulla possibilità edificatoria del lotto derivano da una interpretazione personale della normativa da parte dello scrivente, e considerato che le stesse potrebbero variare nel tempo, si invitano comunque i potenziali acquirenti a rivolgersi presso gli uffici comunali per ottenere precise informazioni circa le effettive possibilità edificatorie dell'area in oggetto.

Foto dell'appezzamento.

Foto dell'appezzamento.

Foto dell'appezzamento.

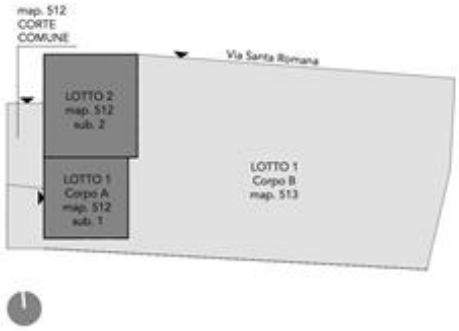
Foto dell'appezzamento.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	1.188,00	x	100 %	=	1.188,00
Totale:	**1.188,00**				**1.188,00**



Schema planimetrico dell'appezzamento in relazione ai lotti del compendio immobiliare.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PREMESSA

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale

l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, non essendo possibile rintracciare recenti compravendite aventi ad oggetto aree edificabili simili per dimensioni, forma e capacita` edificatoria nella zona in cui e` ubicato il bene da valutare, si ritiene di adottare il criterio del valore di trasformazione del bene medesimo. In sostanza esso e` dato dalla differenza, riferita al momento della stima, fra il piu` probabile valore di mercato del fabbricato ottenibile e il suo costo di produzione comprensivo di tutte le componenti escluso il valore dell'area. Il valore di trasformazione dell'area coincide con il suo valore di mercato, essendo la trasformazione di tipo ordinario.

Il valore di trasformazione (Vt) e` dato quindi dalla differenza attualizzata del piu` probabile valore di mercato del bene trasformato (Vm,t) combinato con il prevedibile costo di trasformazione (Ct) secondo la relazione:

Vt =(Vm,t –Ct)/(1+r)^n

dove r e` il saggio di interesse, n il tempo necessario alla trasformazione espresso in anni

Per determinare Vm,t sara` utilizzato il procedimento di stima sintetico monoparametrico, facendo riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare; il costo di trasformazione (Ct) e` stimato con un computo metrico sintetico per categorie omogenee di opere edilizie, riportato in allegato.

Di seguito e` esposta la stima dettagliata del valore di trasformazione del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO:

L'Osservatorio del mercato immobiliare italiano propone i seguenti valori medi di prezzo unitario per la categoria residenziale in zona semicentrale:

Provincia: VICENZA Comune: SCHIAVON Fascia/zona: Centrale Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
Valore di mercato per Abitazioni civili (stato conservativo ottimo): €1.150/mq - €1.350/mq
Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Valore unitario ordinario massimo per abitazione civili: 1.350,00 €/mq

coefficienti di differenziazione:
- esposizione, affacci, accessi 0,95
- nuova costruzione 1,2

Valore unitario del bene trasformato: 1.539,00 €/mq

Superficie commerciale ipotetica del possibile fabbricato residenziale (compreso interrato e balconi) puramente indicativa e finalizzata unicamente alla stima: 600mq

Valore di mercato del bene trasformato: €923.400,00

CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione Ct e` dato dai seguenti fattori:
- K: costi di costruzione, stimati nella tabella in allegato in €640.000,00
- S: contributo di costruzione, oneri finanziari, spese generali stimabili in 15% di K
- P: profitto lordo, stimabile in 10% di (K+S)

Ct = €640.000 x 1,15 x 1,10 = €809.600,00

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Considerato un saggio di interesse r=3% e un tempo di ultimazione dell'opera previsto in 3 anni, si ottiene il seguente valore di trasformazione:

Vt = (€923.400 – €809.600) / (1+0,03)^3 = €104.143,12

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**104.143,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 104.143,12**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 52.071,56**

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.

Poiche` 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 di cui al corpo A e dal valore di trasformazione del bene di cui al corpo B.

Si fa presente che allo stato attuale non e` 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 Bassano del Grappa.

Giudizio di vendibilità
Si ritiene che il bene abbia discreta appetibilità in quanto la tipologia, le dimensioni e la posizone dell'unità residenziale sono favorevoli; tuttavia il mercato immobiliare si è dimostrato stagnante per beni 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	appartamento	124,00	0,00	66.037,08	66.037,08

B	terreno residenziale	1.188,00	0,00	104.143,12	52.071,56
				170.180,20 €	**118.108,64** €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
La quota di 1/2 del terreno di cui al map. 513 non risulta comodamente divisibile in quanto la capacità edificatoria sarebbe compromessa in caso di divisione dell'area per via della necessaria distanza dai confini tra i due appezzamenti che si verrebbero a formare, a meno che i comproprietari non si rendano disponibili a concedersi a vicenda l'autorizzazione di costruzione a confine, in deroga alle normative nazionali.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.808,64**

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): **€. 17.221,30**

Riduzione per arrotondamento: **€. 587,35**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.000,00**

data 26/07/2022

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