



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

572/2016



GIUDICE:

Dott.ssa Nitti Marialuisa

CUSTODE:

I.V.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. J. Martino Viero

CF: VRIMTN89A09E970M

con studio in MASON VICENTINO (VI) via Fosse 57

telefono: 3882440685

email: ing.viero@gmail.com

PEC: martino.viero@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 572/2016

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: R.G. 572/2016

Giudice: dott.ssa Nitti Marialuisa

Udienza ex art.569 c.p.c.: 09/05/2019

Diritto pignorato (cfr pag. 3): 1/2 della piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 3): abitazione a schiera con autorimessa.

Ubicazione (cfr pag. 3): via Gen. C.A. Dalla Chiesa, 14 Sarcedo.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3): Abitazione: Comune di Sarcedo, fg. 11 map. 529 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, cons. 6,5 vani; Autorimessa: Comune di Sarcedo, fg. 11 map. 529 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, cons. 41 mq.

Occupazione (cfr pag. 3):

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): proprietari, coniugi in regime di comunione dei beni.

Valore mutuo (cfr pag. 4): €310.000,00

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5-6): non conforme, regolarizzabile.

Stato di manutenzione (cfr pag. 10): buono.

Superficie commerciale (cfr pag. 12): 169 mq.

Valori comparabili reperiti (cfr pag. 13-14): comparabile 1: piena proprietà, anno 2018, prezzo €191.000,00 pari a €/mq 1.067,00; comparabile 2: piena proprietà, anno 2018, prezzo €107.000,00 pari a €/mq 955,00.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 15): scarsa per la vendita della quota indivisa di 1/2.

Valore di mercato OMV (cfr pag. 16): €69.259,36 (quota indivisa).

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 16): €60.000,00 (quota indivisa).

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. all. O): € 36.500,00.

Possibili interessati: famiglie o privati.

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

Informazioni utili (cfr pag. 7): Si segnala che l'atto di pignoramento non colpisce le quote di proprietà in capo all'esecutato delle pertinenze, identificate dai mapp. 539 (area di manovra, quota di 1/2), 541 (rampa di accesso all'interrato, quota di 1/8), 546 (parcheggio comune, quota di 1/14). Per maggiori dettagli si rimanda al capitolo 8.4.

Allegati

A. Documentazione fotografica; B. Pianta dello stato di fatto; C. Atto di provenienza; D. Visure ipotecarie; E. Visure catastali; F. Planimetrie catastali e sovrapposizione; G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale; H. Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione; I. Certificato di abitabilità; J. Certificato di Destinazione Urbanistica; K. Attestato di prestazione energetica e libretto impianto; L. Certificato di residenza; M. Estratto dell'atto di matrimonio; N. Documentazione relativa ai beni comparabili; O. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta; P. Ricevute delle comunicazioni.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 572/2016

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Abitazione a schiera situata a Sarcedo (località Madonnetta), Via Generale C. A. Dalla Chiesa n. 14, della superficie commerciale di 169,00 mq per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà

Abitazione su tre piani con area esterna scoperta esclusiva composta da: al piano terra soggiorno, cucina, bagno e due terrazze; al piano primo, due camere, un bagno, un ripostiglio e due poggiali; al piano interrato autorimessa, una lavanderia, un bagno ed una cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 529 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, rendita €537,12, piano: S1-T-1, intestato a
 - foglio 11 particella 529 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, cons. 41 mq, rendita €38,11, piano: S1, intestato a
- Il mappale 529 confina a nord con la pubblica via e con i mappali 530 e 542, a sud con i mappali 528 e 543, a est con i mappali 549 e 546 e a ovest con il mappale 539.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.259,36
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data della valutazione:	16/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietari.

COMPROPRIETARI

Risulta comproprietario degli immobili pignorati il sig.

_____, per la quota indivisa di 1/2, in forza

di atto di compravendita del 10/06/1992 sotto descritto.

Si riportano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico del suddetto comproprietario:



Ipoteca giudiziale attiva derivante da decreto ingiuntivo, stipulata il 25/01/2012 dal Tribunale di Verona al n. 2845 di repertorio, iscritta il 10/02/2012 a Schio ai nn. 1584/206, a favore di Carpentaria metallica Valle s.n.c. di Valle Tiziano & C. con sede in Caldiero (VR), contro

Importo ipoteca: €10.000,00.

Importo capitale: €8.978,94.

Il gravame colpisce la quota di 500/1000 dell'immobile oggetto di pignoramento in capo al signor coniugato in regime di comunione legale dei beni con la debitrice esecutata.

Ipoteca giudiziale attiva, derivante da decreto ingiuntivo, stipulata il 21/10/2011 dal Tribunale di Vicenza al n. 2792/2011 di repertorio, iscritta il 03/02/2012 a Schio ai nn. 1317/170, a favore di

Importo ipoteca: €30.000,00.

Importo capitale: €17.469,30.

Il gravame colpisce la quota di 500/1000 dell'immobile oggetto di pignoramento in capo al signor , coniugato in regime di comunione legale dei beni con la debitrice esecutata.

Sentenza di fallimento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Vicenza ai nn. 154/2012 di repertorio in data 13/12/2012, trascritta il 28/06/2013 a Schio ai nn. 5825/4309, a favore della massa dei creditori del fallimento

Il gravame colpisce la quota di 500/1000 dell'immobile oggetto di pignoramento in capo al signor n regime di comunione legale dei beni con la debitrice esecutata.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva derivante da atto notarile pubblico, stipulata il 23/04/2008 dal Notaio Monteroppi Renato di Breganze ai nn. 1572/1307 di repertorio, iscritta il 08/05/2008 a Schio ai nn. 4741/890, a favore di con sede in Bologna, contro

Importo ipoteca: €620.000,00.

Importo capitale: €310.000,00.

L'ipoteca colpisce la piena proprietà per l'intero del bene oggetto di pignoramento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento, derivante da atto giudiziario, dell'Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 15/09/2016, trascritto il 04/10/2016 a Schio ai nn. 8927/6554, a favore di con sede in Roma, contro

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà dei beni immobili in Sarcedo C.T. fg. 11 map. 529 e 548 (terreno di sedime dell'attuale fabbricato di cui al map. 529 subb. 1 e 2), in forza di compravendita con atto autentico il 10/06/1992 dal Notaio Cornelio Loretto di Thiene ai nn. 46736/5643 di repertorio, trascritto il 03/07/1992 a Schio ai nn. 5097/3898.

Si segnala che con il medesimo atto è stata costituita servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo a favore dei mapp. 527, 528, 529, 530 e 537 a carico dei mapp. 538, 539 e 540.

Si segnala che i proprietari sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

I suddetti signori sono proprietari del bene in oggetto da oltre vent'anni dalla data del pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 10/90, intestata a _____ per lavori di nuova costruzione di un fabbricato residenziale con n. 7 case a schiera in Via Generale Dalla Chiesa - Lottizzazione "Primavera", rilasciata il 28/02/1990 con il n. 5809 prot. di protocollo. In data 18/06/1983 il Comune accetta la richiesta di volturazione della suddetta Concessione presentata in data 09/06/1993, modificando gli intestatari in _____

Concessione Edilizia n. 10/90/V1, intestata a _____, per lavori di variante alla C.E. n. 10/90 di un fabbricato di n. 7 case a schiera in Via Generale dalla Chiesa, presentata il 22/06/1993, rilasciata il 19/05/1994 con il n. 3722/773/tec/93 di protocollo.

Certificato di abitabilità/agibilità intestato a _____ e rilasciato il 27/06/1994 con il n. 3708/16/tec/07.06.94 di protocollo su richiesta presentata il 07/06/1994 con il n. 3708 prot. di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

In base agli strumenti urbanistici vigenti per il comune di Sarcedo (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, Piano degli Interventi e Norme Tecniche Operative) il terreno sul quale insiste il bene oggetto di pignoramento ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona Residenziale soggetta a Piano Urbanistico Attuativo n. 4 (art. 13 delle NTO).



Sul mappale 529 inoltre si segnale il seguente vincolo:

Fascia di rispetto ambientale/paesaggistico entro il limite di 150 metri dalla acque pubbliche (D.lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c).

Per il Certificato di destinazione urbanistica completo si rimanda all'allegato J.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

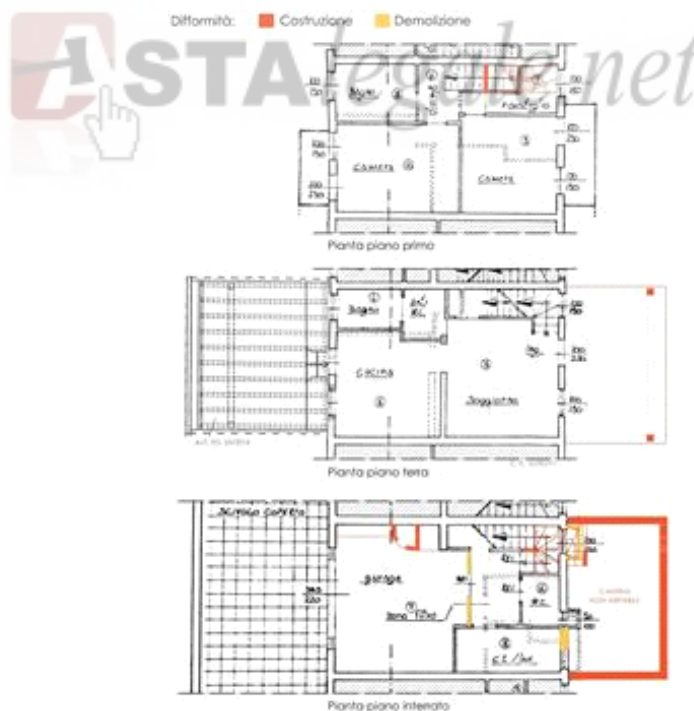
Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie, ma rivestono un carattere indicativo, derivando da una interpretazione personale della normativa vigente da parte dell'esperto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato dallo scrivente e le planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano terra la presenza di una struttura esterna del tipo a pompeiana sul lato est del fabbricato;
- al piano primo la presenza di una scala in legno che conduce al piano sottotetto;
- al livello interrato la presenza di vano cantina non abitabile e la variazione della posizione di alcune tramezze.

Costi di regolarizzazione: SCIA in sanatoria: €2.500,00.



Sovrapposizione stato di fatto-piante comunali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

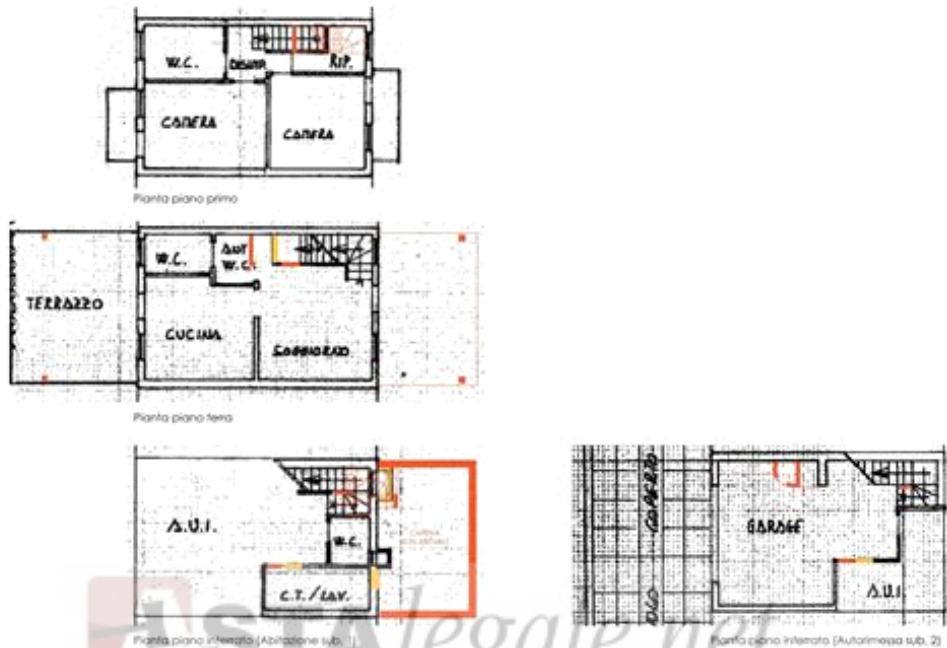
Dal raffronto tra lo stato di fatto rilevato dallo scrivente e le planimetrie catastali si evidenziano le seguenti difformità:

- al piano terra la presenza di n. 2 strutture esterne scoperte del tipo a pompeiana sui lati est ed ovest del fabbricato;
- al piano terra la variazione della posizione di alcune tramezze interne;
- al piano primo la presenza di una scala in legno che conduce al piano sottotetto;

- al livello interrato la presenza di vano cantina non abitabile.

Costi di regolarizzazione: Pratica DOCFA: €1.000,00.

Differenzia: ■ Costruzione ■ Demolizione



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto riportato in merito alla conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Si segnala che l'atto di pignoramento non colpisce i seguenti mappali in capo all'Esecutato, censiti al C.T. Comune di Sarcedo, fg. 11:

- map. 539 di ca 28, per la quota di 1/2 della piena proprietà in capo a _____ ; trattasi di area di manovra interrata antistante l'accesso all'autorimessa;
- map. 541 di ca 54, per la quota di 1/8 della piena proprietà in capo a _____ trattasi di rampa di accesso al piano interrato comune a 4 abitazioni;
- map. 546 di are 1 ca 17, per la quota di 1/14 della piena proprietà in capo a _____ ; trattasi di area a parcheggio condominiale.

Si ritiene che tali mappali, benchè dotati di autonomo identificativo catastale, rivestano carattere pertinenziale rispetto al bene pignorato (abitazione con autorimessa). Valuti codesto Tribunale l'opportunità di comprendere le rispettive quote di proprietà in capo all'Esecutato nel lotto di vendita forzata.

BENI IN SARCEDO VIA GENERALE C. A. DALLA CHIESA 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione a schiera situata a Sarcedo (località Madonnetta), Via Generale C. A. Dalla Chiesa n. 14, della superficie commerciale di 169,00 mq per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà

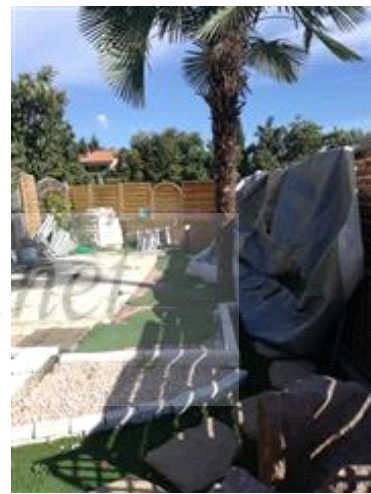
Abitazione su tre piani con area esterna scoperta esclusiva composta da: al piano terra soggiorno, cucina, bagno e due terrazze; al piano primo, due camere, un bagno, un ripostiglio e due poggiali; al piano interrato autorimessa, una lavanderia, un bagno ed una cantina.

Identificazione catastale:

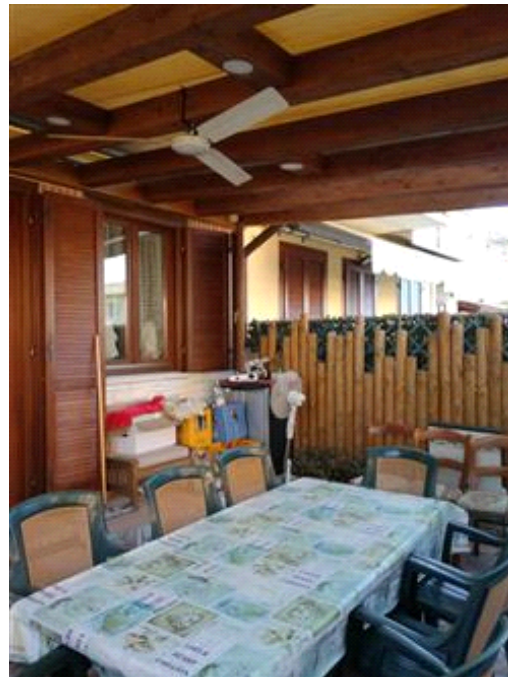
- foglio 11 particella 529 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, rendita €537,12, piano: S1-T-1, intestato a
 - foglio 11 particella 529 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, cons. 41 mq, rendita €38,11, piano: S1, intestato a
- Il mappale 529 confina a nord con la pubblica via e con i mappali 530 e 542, a sud con i mappali 528 e 543, a est con i mappali 549 e 546 e a ovest con il mappale 539.



Vista esterna da est (contorni indicativi).



Area scoperta esclusiva lato est.

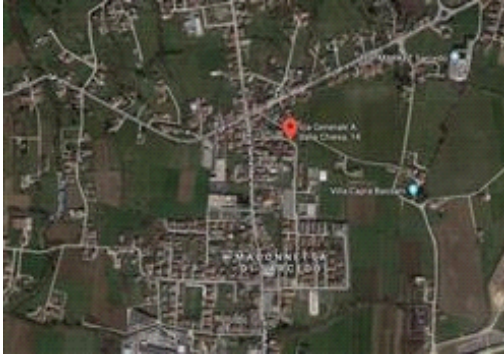


Terrazza lato ovest.

Terrazza lato ovest.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene oggetto di valutazione è situato in località *Madonnetta* del comune di Sarcedo, in particolare in un'area a vocazione prevalentemente residenziale. La zona è ben collegata ai limitrofi comuni di Breganze e Thiene dalla SP VIII; inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto del contesto con individuazione del bene in oggetto.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.



Estratto di mappa catastale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è un'abitazione di tipologia a schiera (sub. 1) con autorimessa esclusiva (sub. 2) che si sviluppa su tre livelli, dei quali uno interrato. L'accesso pedonale è indipendente e si trova sul lato est, mentre l'accesso carraio è posizionato a ovest ed avviene mediante una rampa comune che conduce al livello interrato (accesso a tale rampa da nord).

La costruzione del complesso è avvenuta nel 1993. La struttura è di tipo misto in laterocemento. Esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore giallo, i parapetti dei poggioli sono in parte metallici ed in parte in cemento tinteggiati di colore rosso, i canali di gronda ed i pluviali sono in rame, il manto di copertura è in coppi di laterizio. Sono presenti due pompeiane in legno con tende mobili parasole.

L'unità sviluppa sui tre piani un totale di circa 128 mq calpestabili, ai quali si aggiungono circa 60 mq di terrazze e poggioli oltre a circa 90 mq di area esterna scoperta esclusiva. L'altezza interpiano è di 2,77 m ai piani terra e primo e di 2,70 m al livello interrato.

La distribuzione degli ambienti dell'abitazione vede al piano terra un soggiorno, una cucina abitabile ed un bagno, mentre al piano primo si trovano due camere, ciascuna con un proprio poggiolo, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio; in quest'ultimo si trova una scala in legno che dà accesso al sottotetto non abitabile dell'abitazione. Al piano interrato infine si trovano l'autorimessa esclusiva (sub. 2), un bagno, un ripostiglio, un locale lavanderia/centrale termica ed una cantina abusiva non abitabile.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; alcune porzioni nel soggiorno e nella cucina sono

rivestite con pietra e mattoni a vista, mentre nei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche. Il pavimento nella zona giorno è in marmo, nella zona notte è in legno mentre nei bagni, nei poggioli esterni ed al piano interrato è in piastrelle ceramiche. Le scale che conducono al piano primo sono in marmo mentre quelle che portano al livello interrato sono in piastrelle ceramiche.

Il bagno al piano terra è finestrato e dotato di lavabo, bidet, tazza wc e doccia; il bagno al piano primo, anch'esso finestrato, si compone di lavabo doppio, bidet, tazza wc e vasca da bagno; il bagno al piano interrato è dotato di lavabo, doccia e tazza wc; nella lavanderia si trova invece una lavella e la predisposizione per l'installazione della lavatrice.

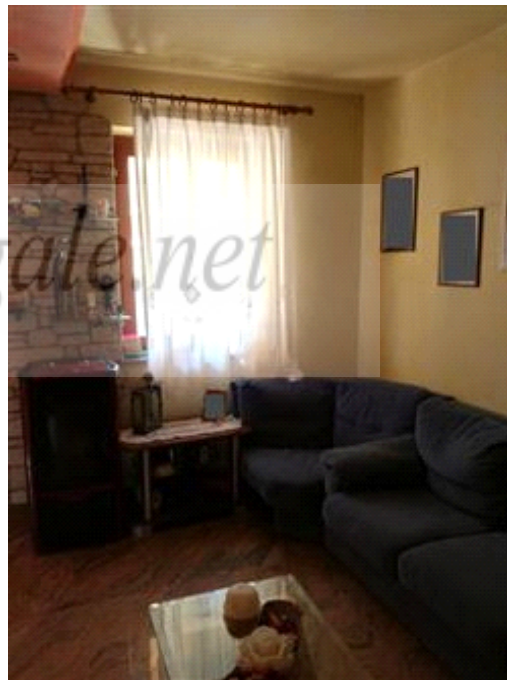
Le porte interne ed i serramenti sono in legno, gli infissi presentano vetrocamera semplice, la porta di ingresso è a doppia anta parzialmente vetrata. Il sistema di oscuramento è costituito da scuri a persiana in legno. A chiusura dell'autorimessa vi è un basculante metallico.

Per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria è presente una caldaia murale a metano, posizionata nella lavanderia al piano interrato, con terminali riscaldanti quali termosifoni a parete.

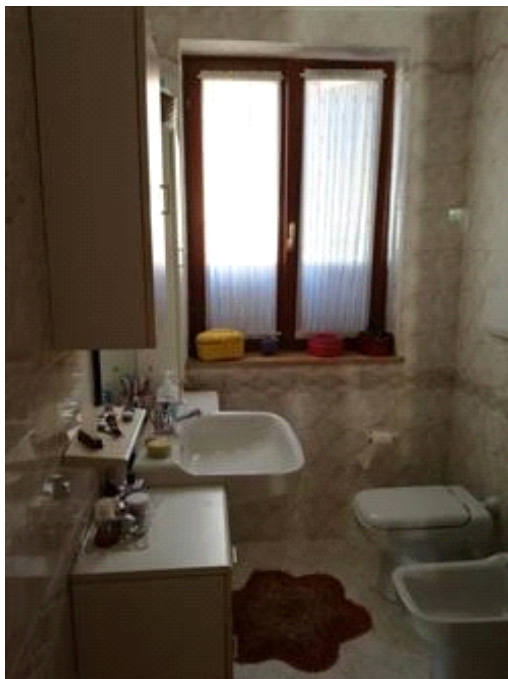
Lo stato di manutenzione generale è buono; non si rileva la necessità di interventi manutentivi urgenti.



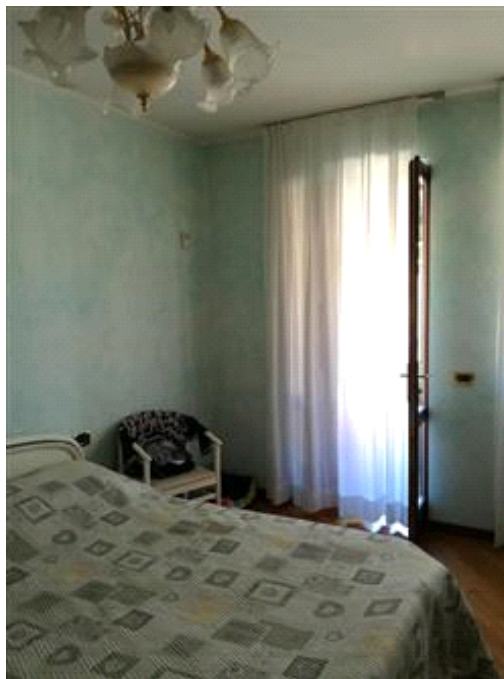
Cucina.



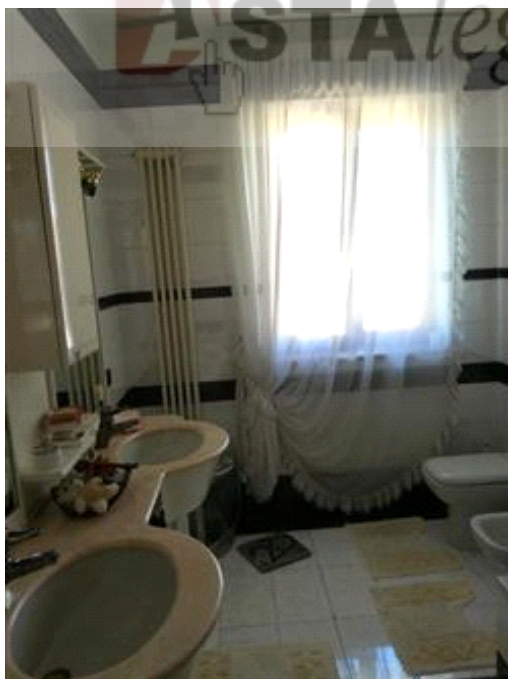
Soggiorno.



Bagno piano terra.



Camera da letto.



Bagno piano primo.



Autorimessa piano interrato.

CLASSE ENERGETICA:



[292,50 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2490/2019 registrata in data 12/01/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Superficie interna netta vani principali (come da schema grafico che segue)	42,50	x	100 %	=	42,50
PT - Superficie vani scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	15,50	x	100 %	=	15,50
PT - Terrazze	52,50	x	30 %	=	15,75
P1 - Superficie interna netta vani principali (come da schema grafico che segue)	37,00	x	100 %	=	37,00
P1 - Superficie vani scale, muri interni e perimetrali dei vani secondari	21,00	x	100 %	=	21,00
P1 - Poggioli	7,50	x	30 %	=	2,25
P-1 - Superficie interna netta vani secondari (come da schema grafico che segue)	43,50	x	50 %	=	21,75
P-1 - Superficie vani scale, muri interni e perimetrali dei vani secondari	14,50	x	50 %	=	7,25
Area esterna scoperta esclusiva (fino a sup. coperta)	58,00	x	10 %	=	5,80
Area esterna scoperta esclusiva (oltre sup. coperta)	33,50	x	2 %	=	0,67
Arrotondamento	-0,47	x	100 %	=	-0,47
Totale:	325,03				169,00



Gli schemi in scala sono riportati in allegato B.

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: 29/06/2018

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio

Descrizione: Abitazione a schiera su tre piani con autorimessa

Indirizzo: Via Gen. C. A. Dalla Chiesa, 51

Superfici principali e secondarie: 179

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 191.000,00 pari a 1.067,04 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 191.000,00 pari a 1.067,04 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/02/2018

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio

Descrizione: Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato.

Indirizzo: Via A. De Gasperi

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie: 0

Prezzo/Prezzo richiesto: 107.000,00 pari a 955,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 107.000,00 pari a 955,36 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 è 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 nonché il valore di mercato dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	191.000,00	107.000,00
Consistenza	169,00	179,00	112,00
Data [mesi]	0	7,00	11,00
Prezzo unitario	-	1.067,04	955,36
Tipologia edilizia	8,00	8,00	6,00
Esposizione/affacci	7,00	7,00	8,00
Qualità distributiva degli ambienti	8,00	7,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,08	159,17	89,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	955,36	955,36



Tipologia edilizia	5 %	9.550,00	5.350,00
Esposizione/affacci	2 %	3.820,00	2.140,00
Qualità distributiva degli ambienti	2 %	3.820,00	2.140,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	191.000,00	107.000,00
Data [mesi]	1.114,17	980,83
Prezzo unitario	-9.553,57	54.455,36
Tipologia edilizia	0,00	10.700,00
Esposizione/affacci	0,00	-2.140,00
Qualità distributiva degli ambienti	3.820,00	6.420,00
Prezzo corretto	186.380,60	177.416,19

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **181.898,39**
 Divergenza: 4,81% < 5 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,00 x 1.076,32 = **181.898,39**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 181.898,39**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.949,20**

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.

Poichè 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che le possibilità di vendita siano scarse in quanto verrebbe trasferita la quota indivisa di 1/2 di proprietà. La vendita dell'intero immobile avrebbe senz'altro maggiore probabilità di aggiudicazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Schio

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	169,00	0,00	181.898,39	90.949,20
				181.898,39 €	90.949,20 €

Riduzione del **20 %** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€. 18.189,84**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non risulta comodamente divisibile in natura in quanto si tratta di un'abitazione a schiera unitaria con autorimessa.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.259,36**

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): **€. 10.388,90**

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: **€. 60.000,00**

data 16/01/2019

il tecnico incaricato
Ing. J. Martino Viero

