

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **222/2022**
G.E. dott. L. Prendini
Custode IVG Vicenza

Procedente
XXXXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO



**VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558**
No. IMQ-VI-1804003



Tecnico Incaricato: arch. Nicola Tracanzan

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1284
C.F. TRCNCL59L02I531Q – P. Iva 03951420243*

*con studio in Vicenza (VI) C.trà Carpagnon, 11, 36100 Vicenza
telefono: +39 0444 145.3287
email ordinaria: perizie@architettotracanzan.it
email certificata: nicola.tracanzan@archiworldpec.it*



SCHEDA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 222/22 R.G.		Lotto 1 di 1
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota	1/1
<i>bene</i>	Casa in linea con autorimessa separata		
<i>ubicazione</i>	MARANO VICENTINO, in Via San Lorenzo, 61		
<i>stato ai conservazione</i>	Ottimo		
<i>dati catastali</i>	C.F.	CF; Foglio 11; map.31;sub.1; categoria A/3; classe 2; consistenza 8 vani; rendita 433,82 €; piano T-1-2;	
		CF; Foglio 11; map.654; categoria C/6; classe 2; consistenza 26 mq; rendita 42,97€; piano T-1	
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	Nessuna		
<i>irregolarità/abusi</i>	si	sanabili	Edilizi e catastali
<i>valore di stima</i>	140.000,00		
<i>vendibilità</i>	Buona		
<i>motivo</i>	posizione e stato di conservazione		
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI		
<i>occupazione</i>	esecutato		
<i>titolo di occupazione</i>	proprietà		
<i>APE</i>	si	classe	C

Allegati

- | | |
|-----------|---|
| 1 | Planimetrie |
| 2 | Fotografie |
| 3 | Visure catastali |
| 4 | Documentazione anagrafica |
| 5 | Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici |
| 6 | Atti di compravendita - Locazione |
| 7 | Ispezioni Ipotecarie |
| 8 | A.P.E. |
| 9 | Tabelle di Stima |
| 10 | Attestazione di invio alle parti |



Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 28/07/2022 dal dott. L. Prendini al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 15/12/2022.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Definizioni e riferimenti normativi

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Le metodologie valutative ed i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida. In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558 di IMQ.

Svolgimento dell'attività peritale

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Deposito del giuramento in data 16/08/2022
- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali del 14/09/2022
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati XXXXXXXXXXXX in data 06/09/2022



- Richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Marano Vic. In data 12/09/2022
- Deposito della check-list dopo il visto del Custode in data 01/12/2022
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 06/09/2022
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 01/09/2022
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di MARANO VICENTINO in data 21/11/22 dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il 03/11/2022 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data 15/12/2022

Vengono allegati alla presente relazione tutti i documenti sopra citati in separato documento.

Valore di vendita forzata

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono situati in Comune di MARANO VICENTINO, in Via San Lorenzo, 61.

Il loro più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) alla data del 15/12/2022 è pari a

140.000,00 €
(centoquarantamila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

L'Esperto Stimatore
Arch. Nicola Tracanzan



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

Comune di MARANO VICENTINO

CF; Foglio 11; map.31;sub.1; categoria A/3; classe 2; consistenza 8 vani; rendita 433,82 €; piano T-1-2; intestata a XXXXXXXXXXXX nato in Marocco (EE) il 04/07/1966 per l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Coerenze: NESO: map.28; map.32; map.34; map.30

CF; Foglio 11; map.654; categoria C/6; classe 2; consistenza 26 mq; rendita 42,97€; piano T-1; intestata a XXXXXXXXXXXX nato in Marocco (EE) il 04/07/1966 per l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Coerenze: NESO: Map.425;

Nell'atto di compravendita stipulato dal notaio A. Bonato di Schio (VI) i beni sopra indicati hanno "diritto alla corte comune m. n. 34".

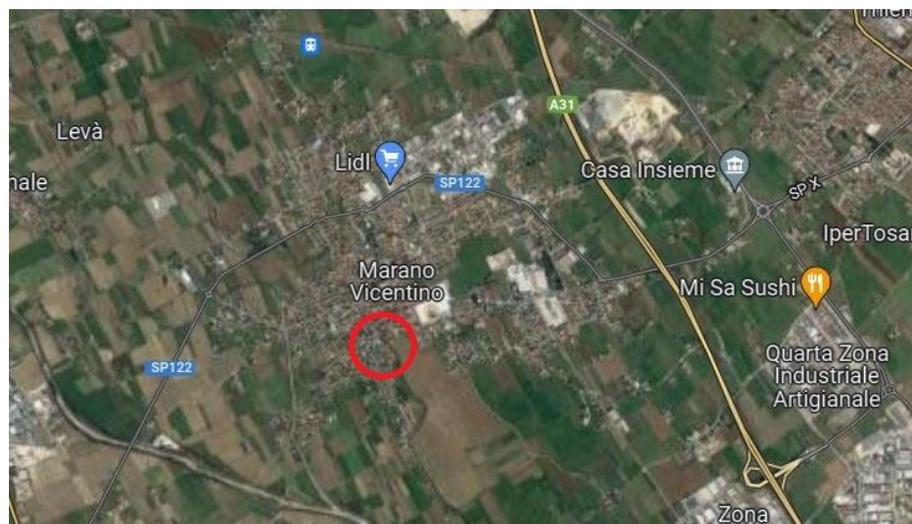
Per quanto riguarda la storia catastale di ogni singola particella si rimanda alla Certificazione notarile allegata.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di stima sono situati in Via San Lorenzo, 61 a Marano Vic. in una zona semicentrale del paese.

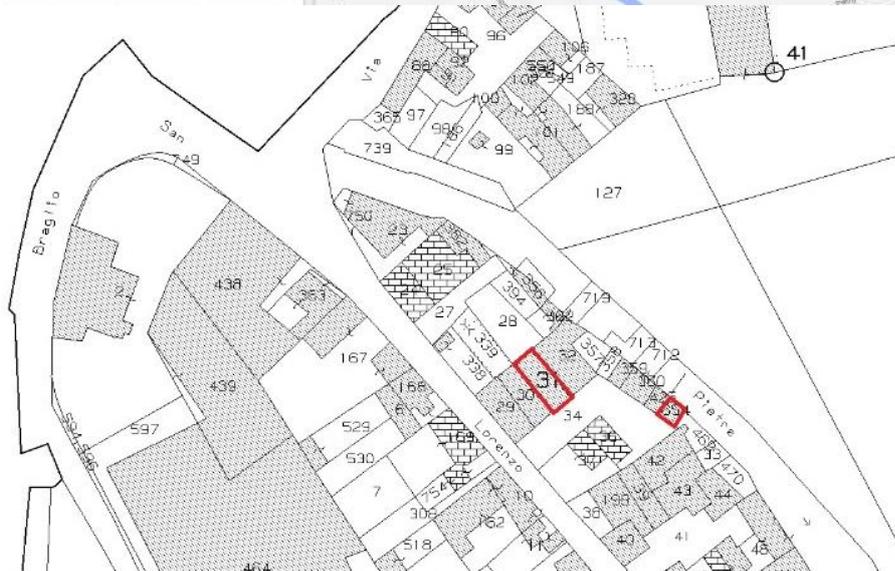
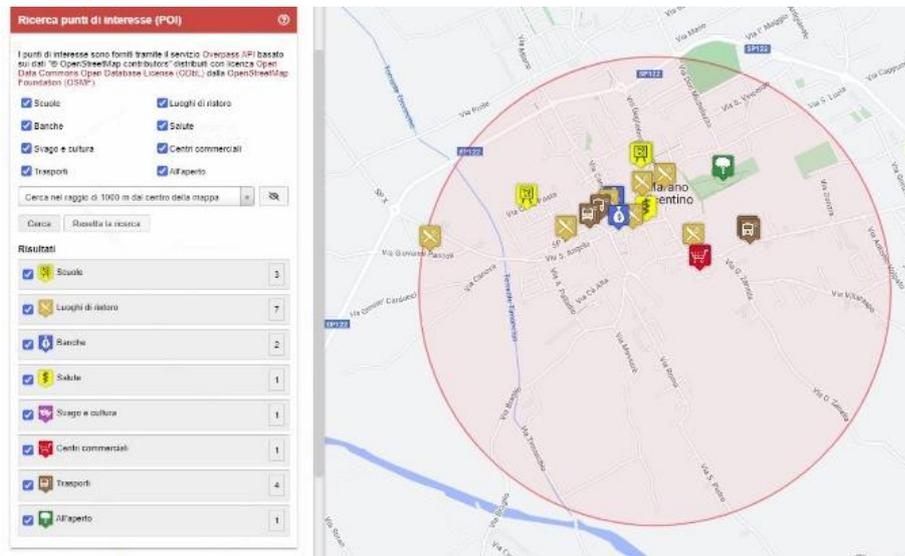
Distano circa 500 m dal centro storico, 5 Km dal casello dell'autostrada A31 di Thiene-Schio e dalla stazione ferroviaria di Thiene.

Il contesto è una corte residenziale, di non recente costruzione, composta da abitazioni affiancate. La strada di accesso risulta poco trafficata e non ci sono parcheggi pubblici nelle vicinanze.





I principali servizi alla residenza si trovano nelle vicinanze e a circa 500 m c'è anche una fermata degli autobus extraurbani.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di stima è una casa in linea di corte con un'autorimessa separata. Ad entrambi gli immobili si accede direttamente dalla corte comune accessibile da via S. Lorenzo

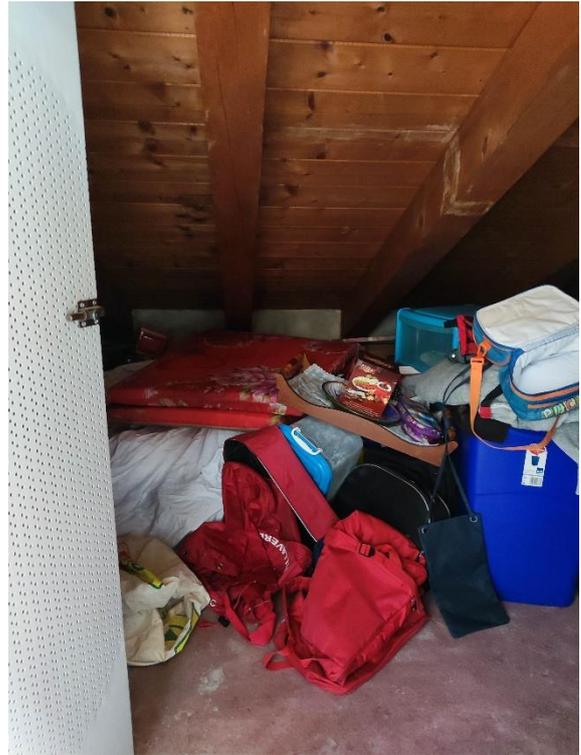


L'ingresso avviene direttamente nel vano scale dell'abitazione. Da qui si accede al piano terra che ospita un soggiorno collegato ad un grande disimpegno che distribuisce ad un ripostiglio, una camera doppia e ad un bagno con antibagno.

Dalle scale in ingresso si ha accesso al primo piano. Un grande corridoio distribuisce ad una camera doppia, ad un bagno con antibagno e ad una cucina collegata con il vano scale che conduce al piano secondo che ospita una grande camera mansardata. In questo piano mancano le porte e sono presenti dei varchi che danno accesso a due sottotetto definiti "vani non accessibili" nel permesso di costruire.







Completa la proprietà il garage, non collegato direttamente con l'abitazione, a cui si accede tramite la corte comune. Il manufatto si presenta al grezzo, con una scala al suo interno per accedere al piano primo dove sono in corso dei lavori non autorizzati.





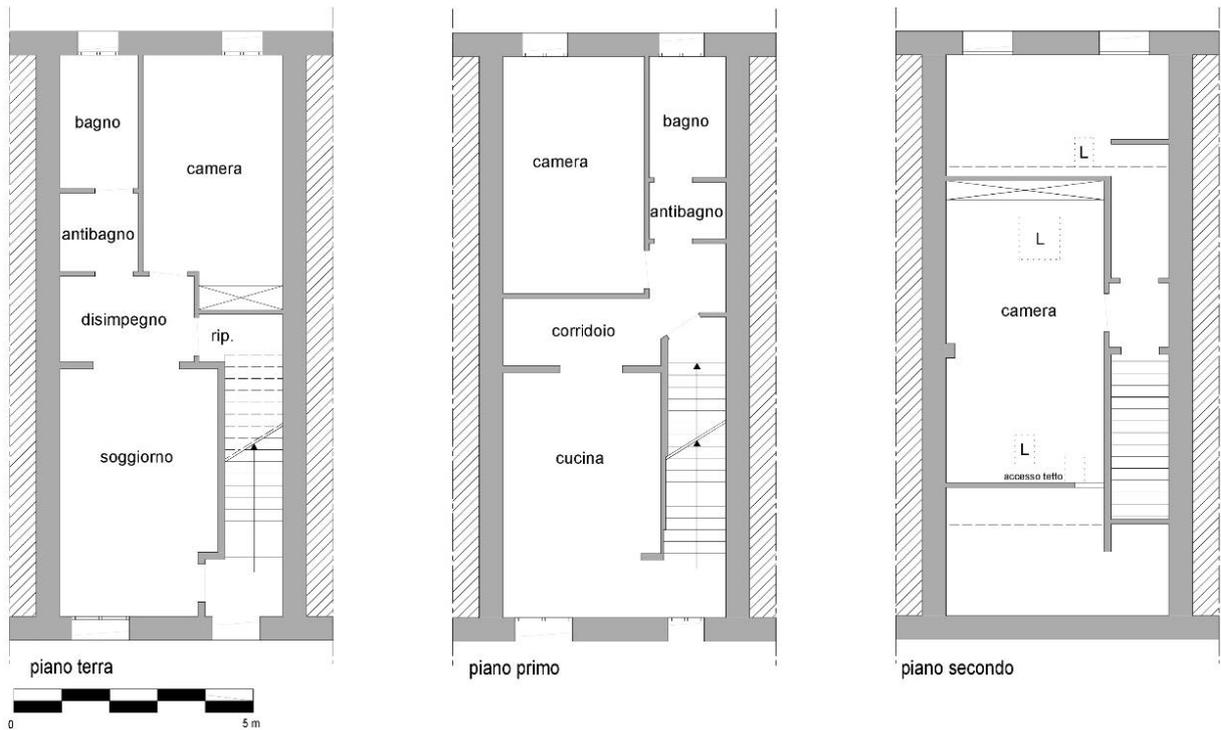
Complessivamente l'abitazione presenta un livello qualitativo di finiture e impianti normale ed uno stato di manutenzione ottimo.

Caratteristiche descrittive

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante con pilastri in c.a	Buona	Buono
<i>Impalcati</i>	Travi in legno	Buona	Buono
<i>Copertura</i>	A falde, in travi in legno	Buona	Buono
<i>Manto di copertura</i>	Coppi in cotto	Buona	Buono
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Buona	Mediocre
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Buona	Buono
<i>Pavimenti zona giorno</i>	piastrelle ceramiche	Buona	Buono
<i>Pavimenti zona notte</i>	piastrelle ceramiche	Buona	Buono
<i>Pavimenti bagni</i>	piastrelle ceramiche	Buona	Buono
<i>Serramenti esterni</i>	Legno e vetrocamera con balconi in legno (nord) e tapparelle in pvc (sud) a protezione	Buona	Buono
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Buona	Buono
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Blindato	Buona	Ottimo
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Buona	Buono
<i>Impianto termico</i>	Caldaia a gas con riscaldamento a pavimento. Una stufa al piano terra e una al piano primo	Buona	Buono
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Buona	Buono

Si ritiene che gli impianti esistenti, pur non presentando segni evidenti di degrado, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.





Planimetrie abitazioni – rilievo sommario – disegno non in scala

Planimetrie garage – rilievo sommario – disegno non in scala



CLASSE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica colloca l'edificio in Classe C con un consumo complessivo stimato di 57,67 Kwh/mq anno.



CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dal rilievo sommario eseguito, dalle planimetrie catastali e dai disegni allegati alle autorizzazioni edilizie. Le misure hanno quindi carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato. Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
residenziale	131,80	1,00	131,80
soffitta	27,20	0,67	18,22
deposito	18,30	0,50	9,15
	totale		159

N.B. la superficie del deposito (map.654) è stata calcolata tenendo conto della parziale demolizione prevista dal Piano di Recupero del Centro Storico e dall'Ordinanza di demolizione del Comune di Marano Vic. n.1 del 22/11/2002

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Secondo quanto attestato dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Rolando Laura in data 22/06/2022 e dalla visura ipotecaria integrativa da me compiuta presso l'Ag. delle Entrate in data 06/09/2022 (che si allegano), a carico dell'immobile oggetto della presente relazione risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso:*

Ordinanza di demolizione n.1 del 22/11/2002 per la demolizione parziale dell'accessorio catastalmente identificato fg 11 map 654 oggetto di ristrutturazione eseguita in assenza di titolo edilizio e in difformità alla Scheda 18/a Isolato 21 del Piano di Recupero del Centro Storico.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Titolo del Procedente:*

Atto di surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del DL 7/2007 del predetto contratto di mutuo fondiario a firma del Notaio R. Monteroppi in data 23/06/2010 rep. 3360, annotato a Schio in data 12/07/2010 ai nn. RG 7053 RP 841 con il quale la parte restante del debito viene finanziato da XXXXXXXXXXXX. Munito di formula esecutiva in data 04/10/2010



Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario a firma del Notaio R. Monteroppi in data 23/06/2010 rep. 3361, iscritto a Schio in data 16/07/2010 ai nn. RG 7261 RP 1305.

Importo Ipoteca: 92.000,00 € Importo Capitale: 61.094,40 €. Duratata 30 anni.

A favore di **BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO E S. PROSPERO** e contro **XXXXXXXXXXXX**. Munito di formula esecutiva in data 04/10/2010

- **Verbale pignoramento immobili:**

Trascrizione detivante da verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15/04/2022 rep. 1965, trascritto a Schio in data 12/05/2022 ai nn. RG 5131 RP 3816.

A favore di **XXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXX**

- **Altre Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario a firma del Notaio A. Bonato in data 29/12/2004 rep. 11658, iscritta a Schio in data 12/01/2005 ai nn. RG 514 RP 111.

Importo Ipoteca: 200.000,00 € Importo Capitale: 100.000,00 €. Duratata 30 anni. A favore di **XXXXXXXXXXXX** e contro **XXXXXXXXXXXX**.

Annotazione di surrogazione presentata a Schio il 12/07/2010 ai nn. RG 7053 RP 841.

- **Altri pignoramenti: Nessuno**

- **Altre trascrizioni: Nessuna**

- **Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal proprietario.

L'attuale proprietario è:

XXXXXXXXXXXX nato in Marocco (EE) il 04/07/1966 per l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Proprietario dal 29/12/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio A. Bonato in data 29/12/2004 rep. 11655/4310, trascritto a Schio in data 12/01/2005 ai nn RG 512 RP 332.

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere:

XXXXXXXXXXXX nato a Marano Vic. Il 07/07/1966 per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 12/09/1997 al 29/12/2004 in forza di certificato di morte - denuncia



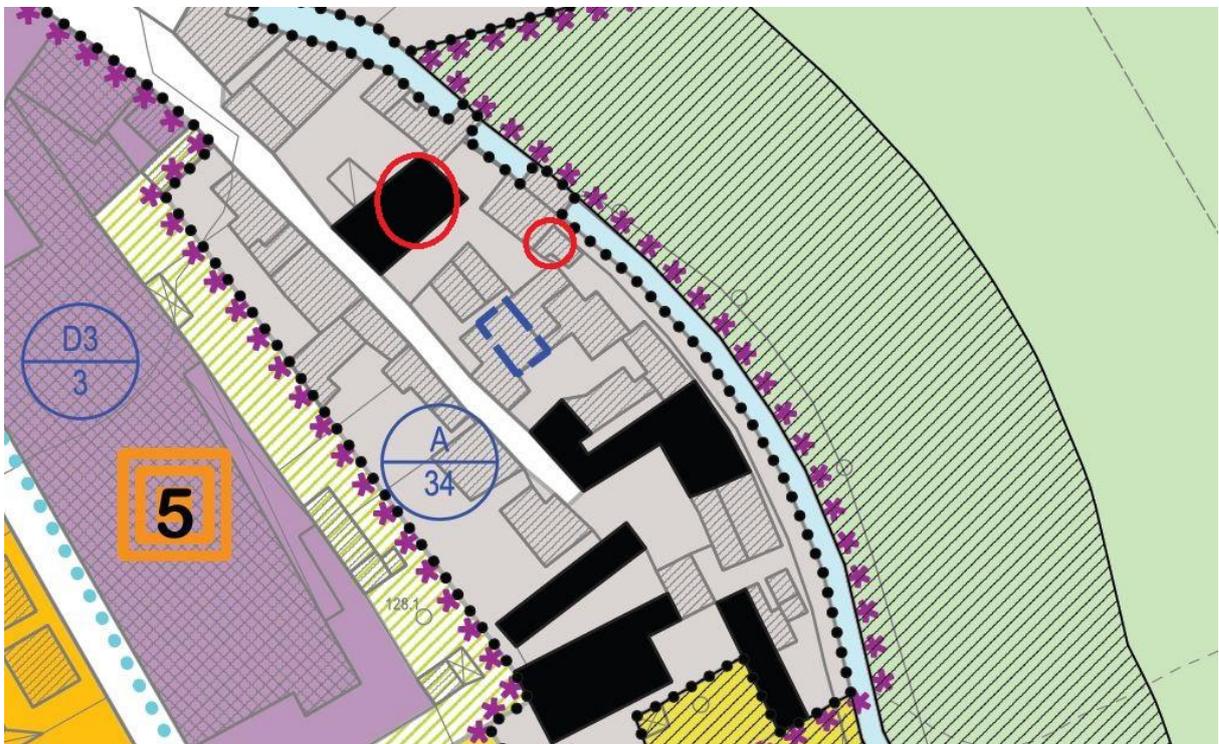
successione emesso dall'ufficio del registro di Thiene in data 02/11/1998 rep. 80/408 in morte di ZAMBON LUIGIA deceduta in data 12/09/1997, trascritto a Schio in data 15/02/1999 ai nn. RG 1953 RP 1531. Eredità devoluta in forza di testamento ricevuto in data 03/10/1997 rep. 69665 dall'avv. G. Gallo, trascritto a Schio in data 13/10/1997 ai nn. RG 7249 RP 5421. Accettazione di eredità con atto del Notaio A. Bonato in data 29/12/2004 rep. 11655/4310, trascritto a Schio in data 12/01/2005 ai nn. RG 513 RP 333.

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona A-34 centro storico" in un'area perimetrata a zona di degrado dal vigente strumento urbanistico del Comune di MARANO VICENTINO (Piano degli Interventi) ed è normata dall'art.11 delle N.T.O. L'abitazione al sub.31 è inoltre indicata come edificio oggetto di tutela. Entrambi i fabbricati ricadono nel Piano di Recupero del Centro storico: l'abitazione risulta avere grado di intervento 3 "ristrutturazione edilizia totale" e normata dalla scheda 10 isolato 21.

Il map. 654 è invece identificato come grado di intervento 4 "sostituzione edilizia" e normato dalla scheda 18a Isolato 21. Questa ne prescrive la parziale demolizione, così come evidenziato in planimetria, e la ricomposizione della copertura in allineamento con l'edificio 18b



Estratto dal P.I.





CATEGORIE DI INTERVENTO:

	RESTAURO-RISANAMENTO CONSERVATIVO (1)
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE (2)
	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TOTALE (3)
	SOSTITUZIONE EDILIZIA (4)
	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (5)

NUOVI EDIFICI E AMPLIAMENTI:

	NUOVA EDIFICAZIONE sagoma massima consentita
	Numero del nuovo edificio volume massimo consentito
	AMPLIAMENTO PLANIMETRICO sagoma massima consentita
	Demolizione

Estratto Piano di Recupero del centro storico

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Entrambi gli immobili risultano costruiti ante 1° settembre 1967.

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo PEC al Comune di MARANO VICENTINO in data 07/09/2022, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- DIA n. 59/2006 del 18/07/2006 per modifiche interne e manutenzione ordinaria intestata a XXXXXXXXXX. Limitatamente al map. 31



- DIA n.56/2010 del 05/01/2010 per rinnovo DIA 59/2006 per ultimazione lavori relativi a modifiche interne e manutenzione ordinaria intestata a XXXXXXXXXXXX. Limitatamente al map. 31
- PdC in sanatoria n.16 del 13/02/2012 per modifiche interne in difformità intesto a XXXXXXXXXXXX. Con domanda presentata in data 11/11/2010. Agibilità rilasciata in data 03/12/2012 prot.14025. Limitatamente al map. 31
- Verbale di sopralluogo eseguito il 23/09/2022 prot.4092 del 26/09/2022 per accertamenti sul map. 654.
- Ordinanza di demolizione n.1 del 22/11/2002 per demolizione parziale per ristrutturazione in assenza di titolo in difformità alla Scheda 18/a Isolato 21 del Piano di Recupero del Centro Storico. Limitatamente al map.654

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

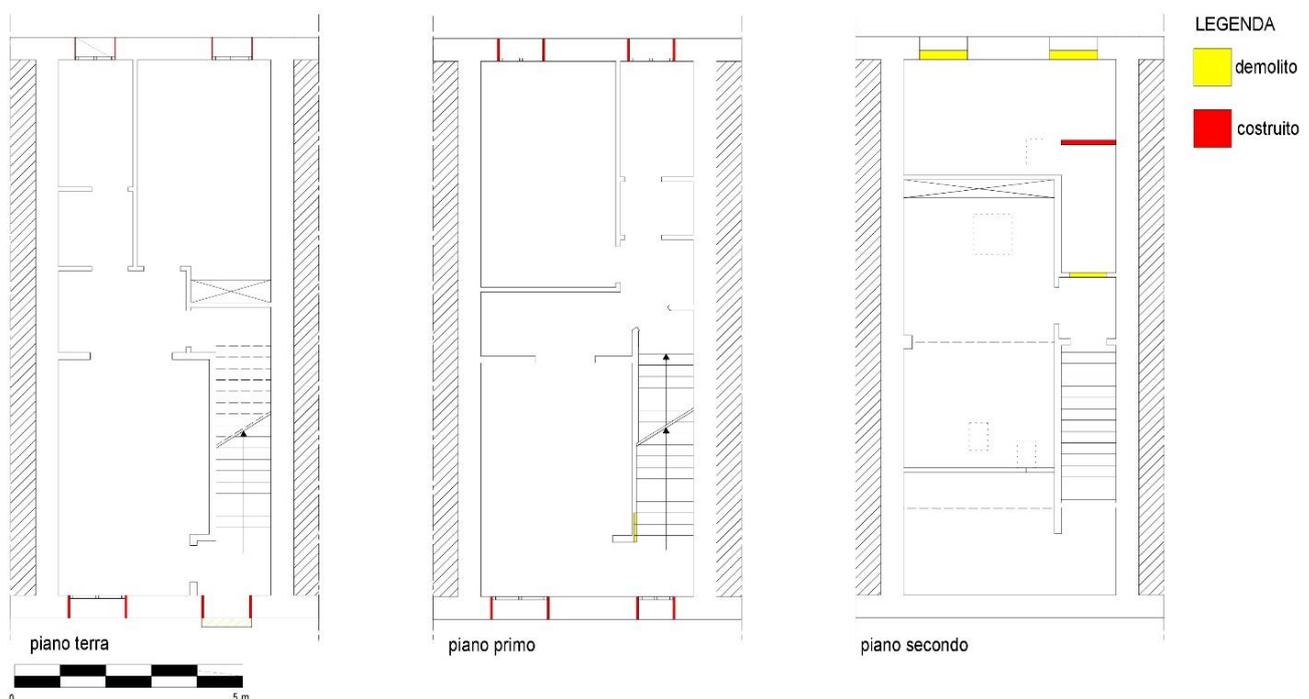
Dai titoli abilitativi sopra elencati si rileva che lo stato dei luoghi dell'immobile censito al map. 31 visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati al PdC in sanatoria n.16 del 13/02/2012 per la distribuzione interna e per modifiche prospettiche.

Tali difformità edilizie, ai sensi del D.P.R. 380/01, risultano sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa.

Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: 2.500,00€

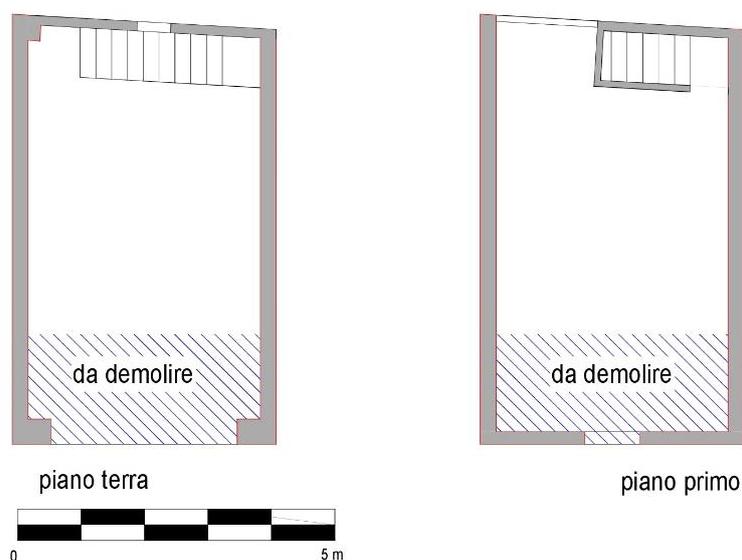
Sanzione amministrativa: 516 € (art. 37 D.P.R. 380/01). Tali importi sono da intendersi indicativi. Una precisa quantificazione è possibile solo in sede di presentazione del progetto di sanatoria.

L'immobile censito al map. 654 è stato costruito ante '67 ma il Comune ha emesso ordinanza di demolizione n.1 del 22/11/2002 con la quale si prescrive la demolizione parziale dell'accessorio per aver eseguito interventi di ristrutturazione in assenza di titolo



edilizio in difformità alla Scheda 18/a Isolato 21 del Piano di Recupero del Centro Storico. Il fabbricato al map. 654 deve essere quindi portato allo stato originario secondo le prescrizioni della scheda di Piano. Vista la struttura del solaio esistente la demolizione parziale è tecnicamente possibile. Sarà cura dell'Aggiudicatario verificare eventuali diverse possibilità di sanatoria degli abusi edilizi riscontrati.

Evidenziazione grafica delle difformità edilizie riscontrate



Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria

GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

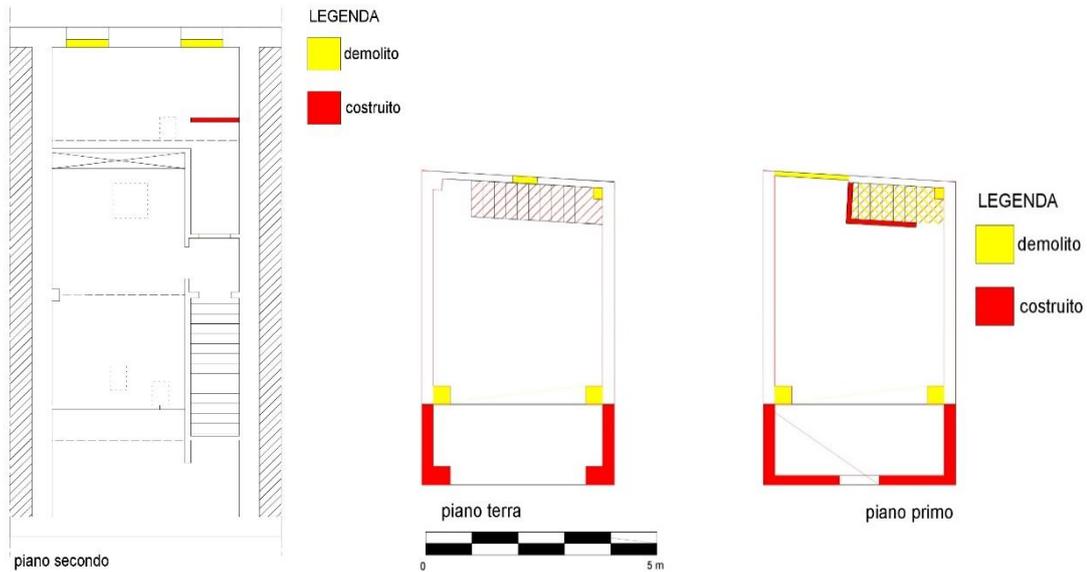
Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 01/09/2022 e presentate in data 16/10/1997 e 21/08/2012, che si allegano, modifiche interne, di sagoma e prospettiche.

Tale difformità rende l'immobile catastalmente non conforme.

Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA con nuove planimetrie dell'immobile. Costo previsto della pratica 1.000,00 €



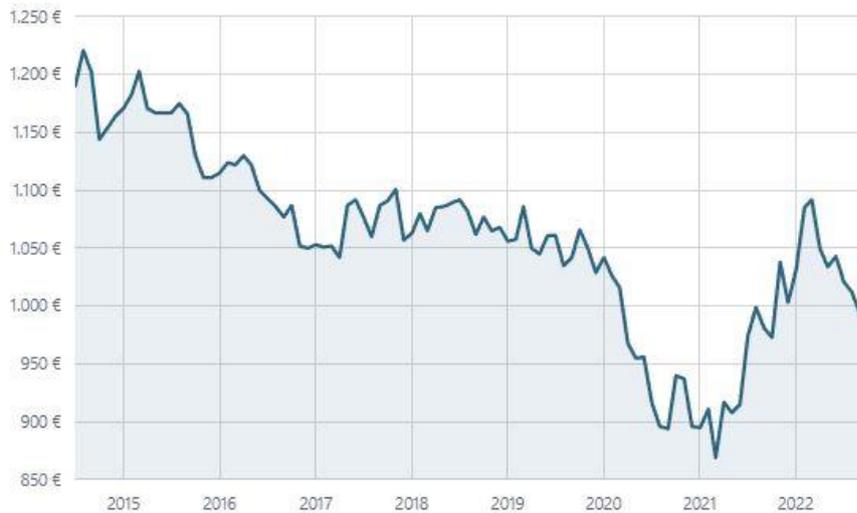
Evidenziazione grafica delle difformità catastali riscontrate



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Marano segna una ripresa delle compravendite con prezzi in aumento dopo un brusco calo tra il 2020 e 2021.



A Ottobre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 995 al metro quadro**, con un aumento del **2,26% rispetto a Ottobre 2021** (973 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marano Vicentino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2022, con un valore di **€ 1.092 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 869 al metro quadro.



Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è leggermente inferiore con quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 875 mq, il secondo a 995 €/mq.
La zona in cui è collocato l'immobile non è di pregio.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
Provincia: VICENZA
Comune: MARANO VICENTINO
Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO
Codice zona: C1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	950	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1550	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1750	L			

Spazio disponibile per annotazioni





CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare i seguenti contratti di immobili siti a Marano vic.: RP 9637/21, 6741/22 e 7835/21.

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.



DETERMINAZIONE DEL VALORE

In considerazione del campione di immobili reperito, la valutazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI

caratteristica	comparabili			subject
	A	B	C	
Prezzo	164.000	75.000	95.000	0
Data contratto	10/21	07/22	09/21	11/22
Sup. commerciale	165	168	230	159
Bagni	1	1	1	2
Garage	NO	NO	NO	NO
Livello di piano	TG	TG	TG	TG
Consumi energ.	0	0	0	0
Posizione	buona	buona	buona	buona
Accessibilità	buona	buona	buona	buona
Elementi tipologici	0	0	0	0
Anno costruzione	2007	1950	1950	2012
Qualità costruttiva	normale	economica	normale	normale
Stato di conservazione	155 ottimo	168 scarso	228 sufficiente	159 ottimo

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE

caratteristica	comparabili		
	A	B	C
Prezzo	164.000	75.000	95.000
Data contratto	4.015	424	2.505
Sup. commerciale	-2.272	-3.717	-29.326
Bagni	10.000	10.000	10.000
Stato di conservazione	0	100.800	91.200
Prezzi corretti	175.744	182.506	169.379
VALORE DI MERCATO			175.876

valore unitario €/mq **1.106**

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili.

La divergenza dei prezzi omogeneizzati è pari al 7,75% mostrando quindi una sufficiente attendibilità del campione prescelto.



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità catastale e edilizie riscontrate. Inoltre, deve essere valutata la demolizione parziale del fabbricato al map.654 come da ordinanza comunale.

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Casa in linea	159	1.106	175.876
Correzioni di stima			
Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)			516
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale			3.500
Interventi edilizi specifici:			
demolizione di parte dell'accessorio			7.500
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima			164.360
Quota di proprietà		1,00	
Valore di mercato della quota			164.360

Va anche considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 25.000,00.



CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 15/12/2022 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

140.000,00 €
(centoquarantamila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto costituisce una singola unità abitativa.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

La vendibilità dell'immobile risulta buona data la sua posizione e il grado di conservazione.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Pubblicazione sul sito delle aste giudiziarie.

In fede

Vicenza, li 15/12/2022

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola



Stampa professionale dell'Architetto Nicola Tracanzan, n° 532, Conservatori Provincia di Vicenza. La stampetta include il logo dell'Ordine degli Architetti e il nome dell'architetto. Una firma manoscritta sovrappone la stampetta.

