

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **316/2023**
G.E. dott.ssa M. Nitti
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° 316/2023 R.G.		Lotto 1 di 1
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota	1/1
<i>bene</i>	casa singola		
<i>ubicazione</i>	Montebello Vicentino in via XXIV Maggio, 25		
<i>stato di conservazione</i>	scarso		
<i>dati catastali</i>	C.F.	NCEU; Foglio 3; map.366; sub.6; categoria A/3; consistenza 4 vani; rendita 289,22 €; piano T	
<i>irregolarità/abusi</i>	si	sanabili	edilizia e catastali
<i>valore di stima</i>	14.800,00		
<i>vendibilità</i>	scarsa		
<i>motivo</i>	stato di conservazione, la presenza di una sola camera e la necessità di sanare lo stato di fatto		
<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>	XXXXXXXXXX e una signora non identificata con un bambino in quanto ospiti di XXXXXXXXX		
<i>titolo di occupazione</i>	Contratto di locazione residenziale, registrato presso l'ufficio territoriale di Soave T6B, n.1770 serie 3T del 10/07/2023 intestato a XXXXXXXXX stipulato in data 01/07/2023 con decorrenza dal 01/07/2023 al 30/06/2025 con possibilità di rinnovo di altri 2 anni. Canone annuo 5.400,00 €		
<i>varie</i>	Presenza diffusa di muffa e danneggiamenti del pavimento		
<i>APE</i>	si	classe	G

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 11/10/2023 dal dott.ssa M. Nitti 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 25/01/2024.

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:

- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali del 06/11/2023 con cambio data sopralluogo in data 30/11/2023
- Deposito della check-list in data 10/11/2023



- 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 11/01/2023
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 20/10/2023
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati XXXXXXXXXXX in data 30/11/2023
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di MONTEBELLO VICENTINO in data 06/12/2023 dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il 13/12/2023 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 25/01/2024

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 Montebello Vicentino in via XXIV Maggio, 25

Il loro più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) alla data del 25/01/2024 è pari a

14.800,00 €

(quattordicimilaottocento/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 MONTEBELLO VICENTINO

NCEU; Foglio 3; map.366; sub.6; categoria A/3; consistenza 4 vani; rendita 289,22 €; piano T; intestata a XXXXXXXXXX nato in India il 10/05/1976 c.f. XXXXXXXXX per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.365; map.367; map.366 sub. 3 e 1; map.365.

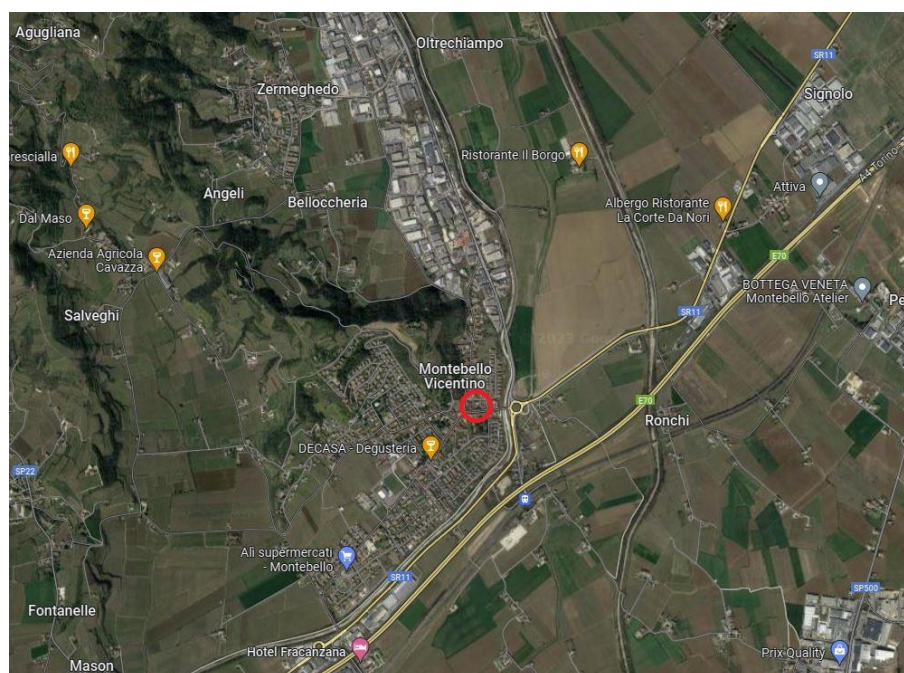
Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C. Per quanto riguarda la storia catastale di ogni singola particella si rimanda alla Certificazione notarile allegata.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è situato in via XXIV Maggio, 25 a Montebello Vicentino in zona centrale.

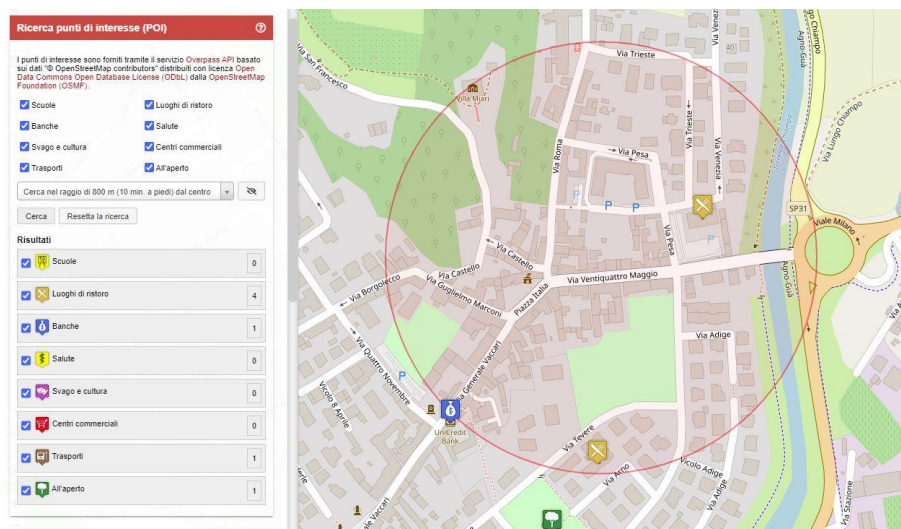
Il bene dista circa 200 m dal centro storico del paese, 5 Km dal casello dell'autostrada di Montebello e 1 Km dalla stazione ferroviaria.

Il contesto è un'area urbanizzata del nucleo storico cittadino con abitazioni vetuste e negozi di beni di prima necessità. La strada risulta mediamente trafficata essendo la strada principale del paese che collega alla SR11 e SP31. Vi sono parcheggi pubblici nella zona.



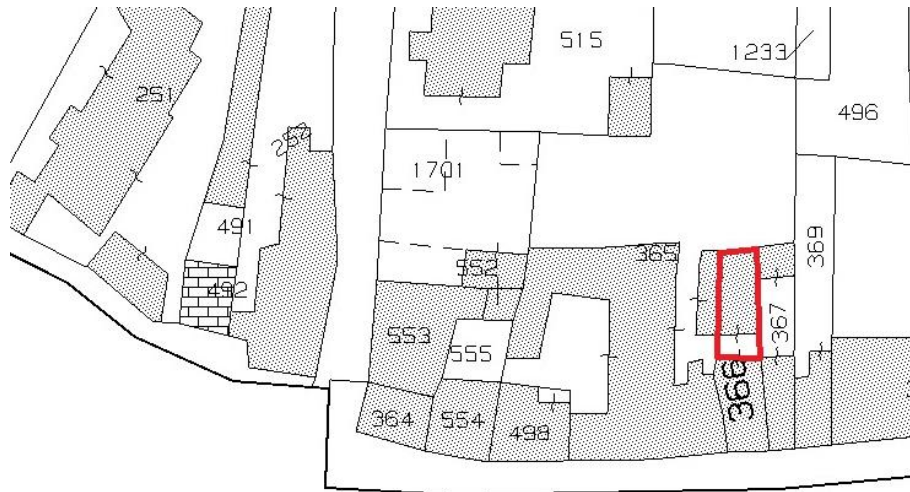


I principali servizi alla residenza si trovano nelle vicinanze e a circa 300 m c'è anche una fermata degli autobus urbani.
L'accesso pedonale all'edificio è posto all'inizio di via XXIV Maggio.



Principali punti di interesse nel raggio di 800 m





Estratto mappa catastale

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di casa singola con corte di proprietà che si sviluppa interamente al piano terra.



Ingresso da via XXIV Maggio





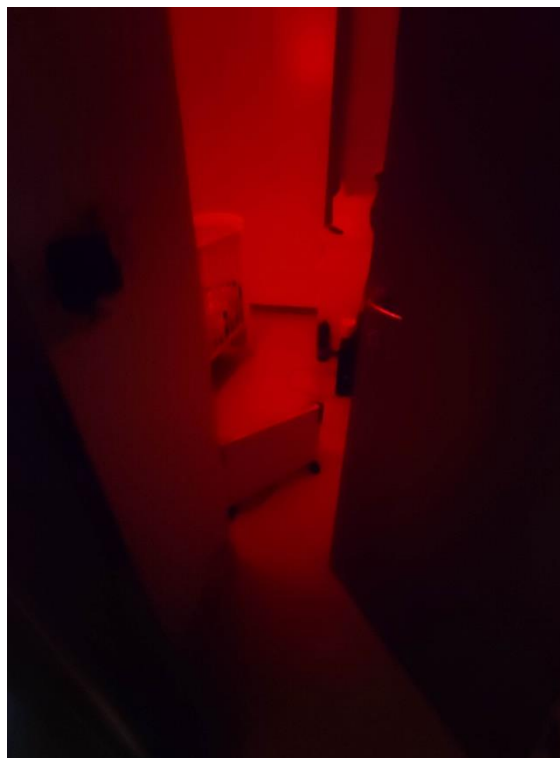
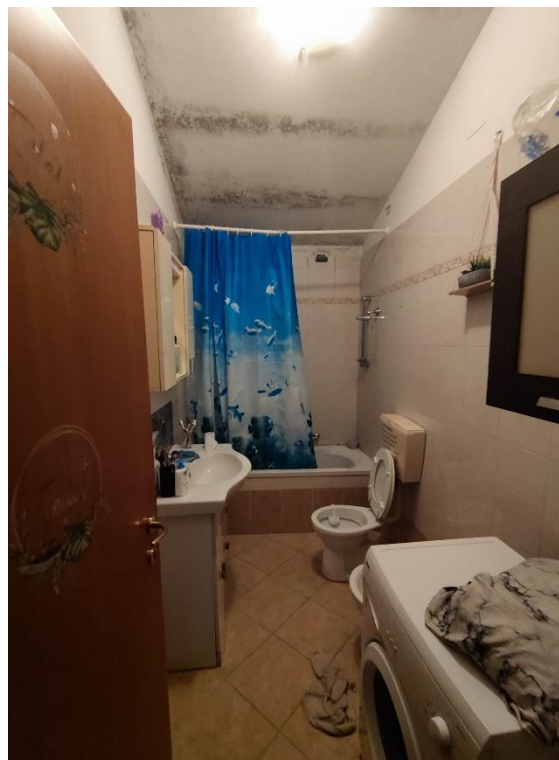
Ingresso all'abitazione

L'accesso, solo pedonale, avviene da via XXIV Maggio dove attraverso un corridoio coperto che distribuisce anche ad un'altra abitazione dello stesso complesso si accede alla corte di proprietà.

Da qui, attraverso una tettoia, si accede all'abitazione.

L'ingresso avviene direttamente nell'unica stanza della zona giorno adibita a soggiorno/cucina. Un lungo corridoio distribuisce invece alla zona notte che si compone di un ripostiglio, una camera e un bagno.





Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti economico ed uno stato di manutenzione scarso.



Sono presenti tracce di muffa soprattutto nel bagno e cucina. Il pavimento presenta diversi ammaloramenti ed è presente un'infiltrazione dal tetto.

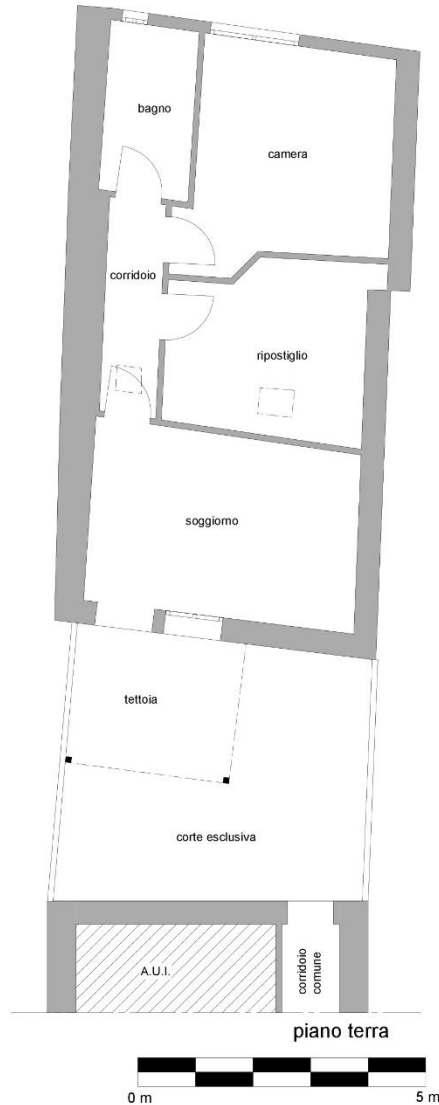
Caratteristiche descrittive

<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	Economica	Scadente
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Economica	Scadente
<i>Copertura</i>	A falde, in laterocemento	Economica	Scadente
<i>Manto di copertura</i>	Coppi in cotto	Economica	Scadente
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Economica	Scadente
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni e cucina	Economica	Scadente
<i>Pavimenti zona giorno</i>	Piastrelle ceramiche	Economica	Scadente
<i>Pavimenti zona notte</i>	Piastrelle ceramiche	Economica	Scadente
<i>Serramenti esterni</i>	Legno e vetrocamera senza protezione	Economica	Scadente
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Economica	Scadente
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno e vetro	Economica	Scadente
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Economica	Scadente
<i>Impianto termico</i>	Caldaia a gas con radiatori	Economica	Scadente
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Economica	Scadente

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.



Planimetria piano terra – ridisegno sommario



CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe G con un consumo complessivo stimato di 224,53 Kwh/mq anno.

CONDOMINIO

Non è presente una gestione condominiale
Non risultano in corso interventi manutentivi o altre opere inerenti all'immobile.



CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dai disegni allegati autorizzazione edilizia SCIA n. 123/2010 e dal rilievo sommario eseguito. Le misure riportate nel disegno sono state verificate a campione ed 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>
appartamento	58,00	1,00	58,00
corte	23,80	0,10	2,38
		totale	60

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Secondo quanto attestato dalla Certificazione Notarile redatta dal notaio Antonio Trotta in data 26/09/2023 e dalla visura ipotecaria integrativa da me compiuta presso l'Ag. delle Entrate in data 11/01/2024 (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: Nessuna*
- *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo a firma del Notaio G. Muraro in data 13/06/2005 rep. 31218, trascritta a Vicenza in data 01/07/2005 ai nn. RG 16618 RP 3930. Con annotazione del 29/04/2008 n. 1370 viene svincolato l'immobile oggetto della seguente perizia. A favore di XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXX*

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

- *Titolo del Procedente:*
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio G. Muraro in data 04/04/2008 rep. 39208, iscritto a Vicenza in data 14/04/2008 ai nn. RG 8394 RP 1810.
Importo Ipoteca: 214.000,00 € Importo Capitale: 107.000,00 €. Durata 30 anni.
A favore di XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXX



- *Verbale pignoramento immobili:*
Trascrizione derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Vicenza in data 14/07/2023 rep.3909, trascritto a Vicenza in data 25/09/2023 ai nn. RG 20948 RP 15318.
A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX
- *Altre Iscrizioni:*
Iscrizione derivante da ipoteca conc. amministrativa/riscossione emessa da Equitalia Nord S.p.A. in data 22/04/2016 rep.1055/12416, iscritta a Vicenza in data 28/04/2016 ai nn. RG 7690 RP 1268. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX
- *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 da XXXXXXXXXXXX e una signora con bambino non identificata; gli occupanti hanno dichiarato di essere ospiti di XXXXXXXXXXXX. Risulta contratto di locazione residenziale, registrato presso l'ufficio territoriale di Soave T6B, n.1770 serie 3T del 10/07/2023, intestato a XXXXXXXXXXXX stipulato in data 01/07/2023 con decorrenza dal 01/07/2023 al 30/06/2025 con possibilità di rinnovo di altri 2 anni. Canone annuo 5.400,00 €

L'attuale proprietario è:

XXXXXXXXXX nato in India il 10/05/1976 c.f. XXXXXXXXX per l'intera piena proprietà in forza compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Notaio G. Muraroin data 04/04/2008 rep.39207/10484, trascritta a Vicenza in data 14/04/2008 ai nn. RG 8393 RP 5449.

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere:

XXXXXXXXXX nato in India il 09/05/1957 c.f. XXXXXXXXX per l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni.

In forza di atto di compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Notaio G. Muraro in data 13/06/2005 rep.31217/5695, trascritto a Vicenza il 01/07/2005 ai nn. RG 16617 RP 10420.

XXXXXXXXXX nato a Montebello Vic. il 10/02/1962 c.f. XXXXXXXXX per l'intera piena proprietà. In forza di atto di compravendita a firma del Notaio O. Giarolo in data 13/07/1989 rep.66333, trascritto a Vicenza il 25/07/1989 ai nn. RG 9013 RP 6884

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-3 centro storico" con grado di protezione 4 - sostituzione edilizia dal vigente strumento urbanistico del Comune di **MONTEBELLO VICENTINO** (Piano degli Interventi) ed è normata dall'art. 18 delle N.T.O.



Estratto dal P.I.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo mail al Comune di **MONTEBELLO VICENTINO** in data 06/12/2023, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- L'edificio risulta costruito ante '67
- PdC n. 128/05 del 15/05/2006 per ristrutturazione edilizia intestata a XXXXXXXXXX con domanda in data 24/06/2005 e rilasciato in data 15/05/2006
- DIA n.154/06 del 19/07/2006 per variazione interna intestata a XXXXXXXXXX rilasciato in data 19/07/2006
- PdC n. 19/07 del 24/05/2007 per variante in corso d'opera del PdC 128/05 intestata a XXXXXXXXXX con domanda in data 09/02/2007 e rilasciato in data 24/05/2007
- Agibilità 012785 del 12/09/2008 per PdC n. 128/05 del 15/05/2006 e PdC n. 19/07 del 24/05/2007 intestata a XXXXXXXXXX
- SCIA n.123/10 del 19/12/2010 opere interne intestata a XXXXXXXXXX rilasciata in data 19/12/2010



GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati alla SCIA n.123/10 del 19/12/2010 per:

- la distribuzione interna del fabbricato;
- modifiche prospettiche per la diversa conformazione dei lucernari nel tetto;
- presenza di una tettoia abusiva.

Le difformità al punto a) e b), 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: 2.000,00€

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.

La difformità al punto c) non può essere sanata e la tettoia deve essere demolita.

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.

Evidenziazione grafica delle difformità edilizie riscontrate



Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 10/11/2023, senza poter verificare la completa corrispondenza tra titoli rilasciati, e documenti messi a disposizione,



- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alle misure netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,
- i grafici sopra riportati evidenziano solo le principali difformità e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate.

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.

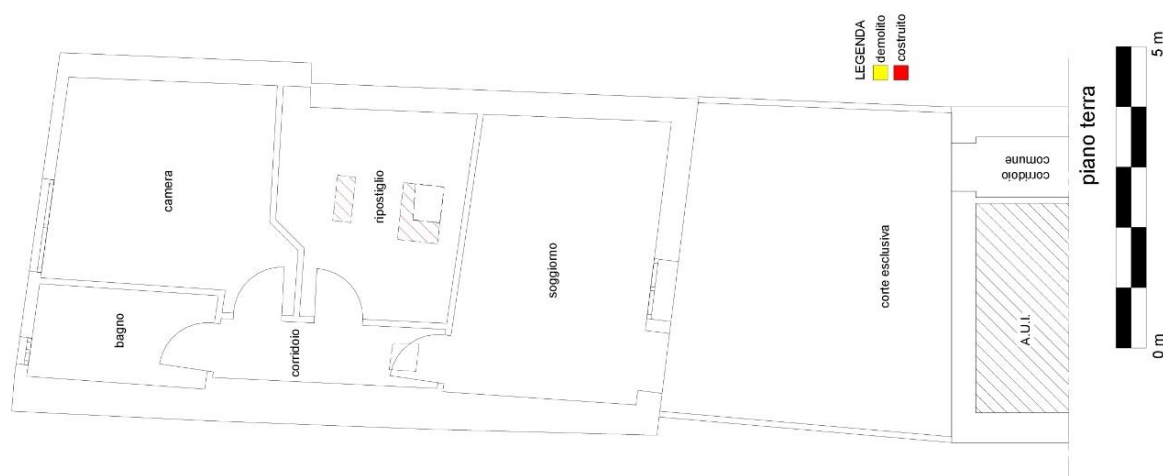
GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

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 20/11/2023 e presentate in data 24/09/2010, che si allegano, modifiche prospettiche per la diversa conformazione dei lucernari nel tetto.

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 500,00 €

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 Montebello Vic. non rispecchia i dati generali rilevati a livello provinciale presentando un forte calo dei prezzi che, a partire da marzo dell'anno scorso, hanno perso il 20%, rilevando una variazione annua del - 8.10%



A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.082 al metro quadro, con una diminuzione del 17,72% rispetto a Dicembre 2022 (1.315 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Montebello Vicentino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2022, con un valore di € 1.416 al metro quadro.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è ancora più basso di quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 850 €/mq, il secondo a 1.082 €/mq. La zona in cui è collocato l'immobile, seppur centrale, non è di pregio e caratterizzata da immobili con uno scarso livello di manutenzione.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: MONTEBELLO VICENTINO

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE NORD

Codice zona: D5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	920	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1400	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 Vicenza: RP 9112/23, RP 16412/23 RP 11683/23.

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
	C1	C2	C3	
Prezzo	53.150	20.000	95.000	
Data contratto	24/05/23	09/10/23	06/07/23	12/01/24
Sup. commerciale	80	75	222	60
Bagni	1	1	1	1
Garage	SI	NO	SI	NO
Livello di piano	1	T	TG	TG
Consumi energ.	215	498	410	0
Posizione	buona	buona	buona	buona
Accessibilità	buona	buona	buona	scarsa
Elementi tipologici	0	abitazione indep.	abitazione indep.	abitazione indep.
Anno costruzione	1997	1967	1930	2005
Qualità costruttiva	normale	economica	economica	normale
Stato di conservazione	sufficiente	scarso	sufficiente	scarso

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		
	C1	C2	C3
Prezzo	53.150	20.000	95.000
Data contratto	-2.511	-405	-3.848
Sup. commerciale	-5.333	-4.000	-43.200
Bagni	0	0	0
Garage	-15.000	0	-15.000
Livello di piano	0	1.000	0
Posizione	0	0	0
Elementi tipologici	2.658	0	0
Qualità costruttiva	0	1.400	6.650
Stato di conservazione	-10.800	0	-16.950
Prezzi corretti	22.163	17.995	22.653
VALORE DI MERCATO			20.937

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili pari a **349,00 €/mq**.

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 demolire la tettoia esistente e sanare le difformità edilizie riscontrate.

Correzioni di stima	
Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)	516
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale	2.500
Interventi edilizi specifici:	
demolizione tettoia esterna	1.500
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima	16.421



Va anche considerato:

- a. 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.
- b. 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, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, considerato anche l'esiguo valore del bene, propone al Giudice delle Esecuzioni la riduzione del valore di mercato pari a € 1.600,00.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

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

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

L'immobile risulta scarsamente vendibile dato il suo stato di conservazione, la presenza di una sola camera e la necessità di sanare lo stato di fatto.

GIUDIZIO SULLA CONGRUITA' DEL CANONE

Il canone corrisposto è di 5.400,00 €/anno pari a 7,50 €/mq mese.

Secondo l'Osservatorio di Immobiliare.it a Montebello Vic. Il canone di locazione medio è pari a 8,72 €/mq mese con un minimo di 4,52 €/mq mese

Dato il valore dell'immobile, il canone è pari ad una rendita lorda del 32,88%

Considerati i dati sopra esposti si ritiene che il canone pagato sia congruo.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Pubblicazione sul sito delle aste giudiziarie.



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 25/01/2024 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

14.800,00 €

(quattordicimilaottocento/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.

In fede
Vicenza, li 25/01/2024

L'Esperto Stimatore
arch. Tracanzan Nicola

