



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. Vicenza srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

Lotto 4

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 4

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: R.G. 569/2021

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano.

Udienza ex art.569 c.p.c.: 12/09/2023

Diritto pignorato (cfr pag. 4): 1/2 della piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 4): terreno edificabile.

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

Dati Catastali attuali (cfr pag. 4): N.C.T. del Comune di Schiavon, map. 1525, seminativo arborato di 1.129mq, redditi dominicale €11,08/agrario €6,12.

Occupazione (cfr pag. 4): *** DATO OSCURATO *** .

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): comproprietario.

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

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6-7): non conforme, regolarizzabile.

Superficie (cfr pag. 10): 1.129mq catastali.

Valori comparabili reperiti (cfr pag. 10): non disponibili.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 12): scarsa.

Valore di mercato OMV (cfr pag. 11): €48.769,77.

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 11): €40.000,00.

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

- L4-A. Documentazione fotografica
- L4-B. Schema planimetrico dello stato di fatto
- L4-C. Atto di provenienza
- L4-D. Visure ipotecarie
- L4-E. Visure catastali
- L4-F. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- L4-G. Certificato di Destinazione Urbanistica
- L4-H. Estratto dell'atto di matrimonio
- L4-I. Certificato storico di residenza
- L4-J. Documentazione di stima

Nota sulla formazione dei lotti

Al fine di garantire le maggiori possibilità di vendita, tenuto conto della attuale situazione ipocatastale del compendio pignorato, sono stati individuati quattro distinti lotti, descritti in separate relazioni. La presente relazione riguarda il Lotto n. 4.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 569/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno edificabile residenziale situato a Schiavon in Via Santa Romana della superficie catastale di 1.129mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di porzione di 1/2 di terreno edificabile.

Identificazione catastale:

- N.C.T. del comune di Schiavon, foglio 1, particella 1525, Qualità Seminativo Arborato Classe 1, superficie 1.129mq, reddito agrario €6,12, reddito dominicale €11,08, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze: Il mappale 1525 confina a nord con la pubblica via, a est con roggia, a sud con il mappale 845 e ad ovest con i mappali 512 e 1526.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.129,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.269,77
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.000,00
Data della valutazione:	26/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal comproprietario *** DATO OSCURATO *** .

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, derivante da atto notarile pubblico stipulato 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 *** .

Importo ipoteca: €206.582,76.

Importo capitale: €103.291,38.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente al mappale 513 del foglio 1, originario dell'attuale mappale 1525.

Ipoteca volontaria attiva, derivante da atto notarile pubblico stipulato 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 *** .

Importo ipoteca: €120.000,00.

Importo capitale: €60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

L'ipoteca colpisce il mappale 513 del Foglio 1, originario dell'attuale mappale 1525.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare, derivante da atto giudiziario emesso il 27/10/2021 dall'Ufficiale Giudiziario del 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 *** .

Il pignoramento colpisce, tra gli atri, il terreno mappale 513 del Foglio 1, originario dell'attuale mappale 1525. Si segnala che è intervenuto in corso di procedura il Frazionamento del 15/03/2023 Pratica n. VI0039994 in atti dal 15/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.11334- 19.15/03/2023 presentato il 15/03/2023 (n. 39994.1/2023), con cui sono stati originati il suddetto mappale 1525 di 1129mq e il mappale 1526 di 59mq, con la soppressione del mappale 513.

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:

Storia catastale

Il bene immobile censito al Catasto Terreni Comune di Schiavon fg. 1 map. 1525 di 1129 deriva dal mappale 513 di 1188mq mediante Frazionamento del 15/03/2023 Pratica n. VI0039994 in atti dal 15/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.11334-19.15/03/2023 presentato il 15/03/2023 (n. 39994.1/2023), con cui sono stati originati il suddetto mappale 1525 e il mappale 1526 di 59mq.

Il mappale 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 1/2 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 1525.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono state reperite pratiche edilizie per il terreno in oggetto.

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. 513, originario dell'attuale mappale 1525, ha la destinazione urbanistica di "Tessuto Consolidato recente di secondo impianto - T4" con "Fascia di servitù idraulica" e "Agro centuriato (PTCP)", normato dall'art. 21 delle NTO.

Piano di Assetto del Territorio

Dalla lettura delle tavole grafiche del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Schiavon si evincono i seguenti aspetti riguardanti il mappale 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).

Tavola 2 - Carta delle Fragilità

- Area idonea per compatibilità geologica (art. 27 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).

Tavola 4B - Carta delle Trasformabilità B

- In aggiunta a quanto già presente nella Tavola 4
- Agropolitano (art. 51 NTA).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è riportato in allegato L4-G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie ma rivestono carattere meramente indicativo, derivando da una interpretazione personale ed autonoma dell'esperto degli elaborati e titoli edilizi reperiti, alla luce della normativa vigente, conformemente all'incarico conferitogli. Si invitano pertanto gli interessati a svolgere le opportune verifiche presso gli uffici competenti prima della presentazione dell'offerta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si rileva la presenza sul terreno in oggetto di baracche costruite con vari materiali, alcune delle quali dovranno essere rimosse in quanto non rispondenti al carattere di provvisorietà. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: *Rimozione baracche €1.500,00.*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si rimanda al cap. 8.1.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al cap. 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali vigenti al momento dello stesso. Si segnala che è intervenuto in corso di procedura il Frazionamento del 15/03/2023 Pratica n. VI0039994 in atti dal 15/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.11334- 19.15/03/2023 presentato il 15/03/2023 (n. 39994.1/2023), con cui sono stati originati il suddetto mappale 1525 di 1129mq e il mappale 1526 di 59mq, sopprimendo il mappale 513.

BENI IN SCHIAVON VIA SANTA ROMANA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Terreno edificabile residenziale situato a Schiavon in Via Santa Romana della superficie catastale di 1.129mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di porzione di 1/2 di terreno edificabile.

Identificazione catastale:

- N.C.T. del comune di Schiavon, foglio 1, particella 1525, Qualità Seminativo Arborato Classe 1, superficie 1.129mq, reddito agrario €6,12, reddito dominicale €11,08, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze: Il mappale 1525 confina a nord con la pubblica via, a est con roggia, a sud con il mappale 845 e ad ovest con i mappali 512 e 1526.

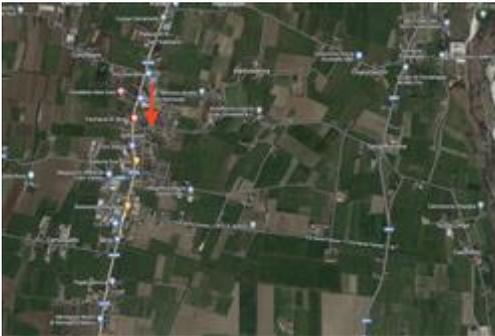


Ortofoto dell'appezzamento.

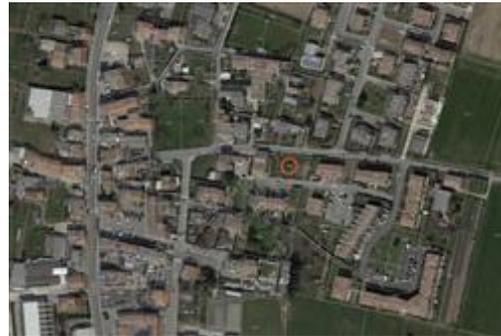
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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.



Ortofoto del contesto territoriale con indicazione della posizione del bene in oggetto.



Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La particella di terreno di cui al map. 1525 è costituita da un lotto di forma quadrangolare, pianeggiante, posto in continuità con il fabbricato residenziale ospitante il Lotto 1 e il rustico costituente il Lotto 2 della presente relazione; allo stato attuale la particella è coltivata a frutteto. 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 che permette l'accesso all'unità di cui al map. 512 sub. 3, ovvero l'appartamento al piano primo, non oggetto di pignoramento, di proprietà del signor *** DATO OSCURATO ***, comproprietario del terreno in oggetto. Qualora, a seguito di un eventuale giudizio di divisione, si stabilisse di procedere con la vendita forzata della quota intera, si renderebbe necessaria la costituzione di una servitù di passaggio a carico del terreno di cui al mappale 1525 e a favore del mappale 512 sub. 3.

Come disposto dal Signor Giudice nell'udienza in data 12/09/2023 di seguito verrà stimato il minor valore dell'immobile in relazione all'eventuale futura costituzione della suddetta servitù di passaggio.

Si fa presente che parte dell'area recintata, salvo più precisi rilievi che esulano dall'incarico ricevuto, pare comprendere 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 e, in base alle vigenti NTO del Piano degli Interventi, su di esso vigono i seguenti parametri urbanistici:

- a) tipologia edilizia: isolato, a blocco, a schiera o in linea, per le nuove costruzioni; consequenziale alla tipologia esistente, per gli ampliamenti;
- b) indice fondiario: 1 mc/mq;
- c) indice territoriale: 0,7 mc/mq;
- d) standard: come da art.14 delle NTO;
- e) altezza dei fabbricati: massimo m. 8,80;
- f) distanza dai confini: h/2 con minimo m.5 o a distanza inferiore come previsto al precedente art.9 co.1/s;
- g) distanza dal ciglio stradale: come previsto al precedente art.9 co.1/t con un minimo di m.5;
- h) distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- i) rapporto di copertura fondiario: massimo 35%.

Il terreno in oggetto è ricompreso nel Piano di Lottizzazione denominato "Santa Romana", il quale risulta giunto a scadenza. Si riporta di seguito l'art. 21 comma 13 delle NTO del vigente Piano degli Interventi:

"Le previsioni del previgente PRG per il PDL Santa Romana hanno carattere orientativo per quanto riguarda la tipologia e la sagoma dei fabbricati, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi, relativamente agli indici e alle superfici coperte. Le altezze dei fabbricati, conseguentemente alla variazione della sagoma, potranno raggiungere un'altezza massima pari a m 9,60, quando il solaio dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale.

Potranno, altresì, raggiungere una altezza max pari a m 10,10, quando il solaio dell'ultimo piano abitabile sia inclinato. In ogni caso e' da rispettarsi il numero massimo di 3 piani fuori terra."

Poiché 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 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.



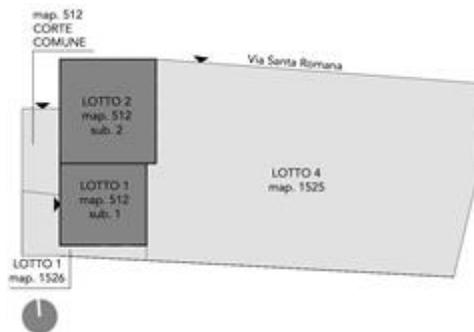
Foto dell'appezzamento.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	1.129,00	x	100 %	=	1.129,00
Totale:	1.129,00				1.129,00



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 capacità edificatoria nella zona in cui è ubicato il bene da valutare, si ritiene di adottare il criterio del valore di trasformazione del bene medesimo. In sostanza esso è dato dalla differenza, riferita al momento della stima, fra il più 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 (V_t) e' dato quindi dalla differenza attualizzata del piu' probabile valore di mercato del bene trasformato ($V_{m,t}$) combinato con il prevedibile costo di trasformazione (C_t) secondo la relazione:

$$V_t = (V_{m,t} - C_t) / (1+r)^n$$

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

Per determinare $V_{m,t}$ sara' utilizzato il procedimento di stima sintetico monoparametrico, facendo riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare; il costo di trasformazione (C_t) 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: 585mq.

Valore di mercato del bene trasformato: €900.315,00

CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione C_t e' dato dai seguenti fattori:

- K: costi di costruzione, stimati nella tabella in allegato in €624.000,00
- S: contributo di costruzione, oneri finanziari, spese generali stimabili in 15% di K
- P: profitto lordo, stimabile in 10% di (K+S)

$$C_t = €624.000 \times 1,15 \times 1,10 = €789.360,00$$

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:

$$V_t = (€900.315 - €789.360) / (1+0,03)^3 = €101.539,54$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **101.539,54**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo

Decurtazione per costituzione di eventuale futura servitù di passaggio a carico del map. 1525 e a favore del map. 512 sub. 3	-4.000,00
--	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.539,54**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.769,77**

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..

Si fa presente che allo stato attuale non è 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 scarsa appetibilità in quanto si tratta del trasferimento della quota indivisa di 1/2.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.129,00	0,00	97.539,54	48.769,77
				97.539,54 €	48.769,77 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di 1/2 del terreno di cui al map. 1525 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.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.269,77**

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): **€. 7.090,47**

Riduzione per arrotondamento: **€. 179,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.000,00**

data 26/09/2023

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