



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 396/2021 LOTTO 1

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PENELOPE SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:

I.V.G. Vicenza srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2023

creata con Tribù Office 6



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 396/2021

**LOTTO 1****SCHEMA SINTETICO ED INDICE****PREMESSA - SCHEMA DI DIVISIONE LOTTI**

Nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione sono colpiti i seguenti beni:

NCEU del Comune di Monte di Malo:

- Fg. 11, map. 556 sub. 1, Bene Comune Non Censibile;
- Fg. 11, map. 556 sub. 2, cat. A/7, abitazione di vani 8,5, rendita catastale €80,43;
- Fg. 11, map. 556 sub. 3, cat. A/7, abitazione di vani 3, rendita catastale €240,15;
- Fg. 11, map. 556 sub. 4, cat. C/6, autorimessa di mq 97, rendita catastale €120,23;
- Fg. 11, map. 556 sub. 5, cat. C/2, deposito di mq 82, rendita catastale €80,46.

NCT del Comune di Monte di Malo:

- Fg. 10, map. 79, terreno di mq537, Castagneto da Frutto, redditi agrario €0,22 - dominicale €0,69;
- Fg. 10, map. 362, terreno di mq4055, Seminativo Arborato, redditi agrario €8,38 - dominicale €11,52;
- Fg. 11, map. 554, prato arborato di mq 2158, redditi agrario €6,13 - dominicale €8,36.
- Fg. 11, map. 261, terreno di mq5000. Seminativo Arborato, redditi agrario €19,37 - dominicale €36,15;
- Fg. 11, map. 50, terreno di mq2649, Seminativo Arborato, redditi agrario €10,26 - dominicale €19,15;
- Fg. 11, map. 57, terreno di mq9428, Seminativo, redditi agrario €38,95 - dominicale €73,04;
- Fg. 11, map. 63, terreno di mq5354, Prato, redditi agrario €26,27 - dominicale €35,95;
- Fg. 10, map. 298, terreno di mq2940, Bosco Ceduo, redditi agrario €0,76 - dominicale €3,04.

Al fine di garantire la migliore appetibilità commerciale degli immobili oggetto di pignoramento sono stati individuati due distinti lotti di vendita, costituiti da più corpi, descritti di seguito. Sono stati pertanto redatti due distinti rapporti di valutazione, ciascuno corredato dei relativi allegati.

**LOTTO 1:** piena proprietà per la quota di 1/1:

- **Abitazione indipendente** in contrada su quattro livelli con terreno di pertinenza e autorimessa doppia (CORPO A);
- **Appartamento dipendente** dall'unità di cui al Corpo A situato al piano terra (CORPO B);
- **Deposito** agricolo su due livelli (CORPO C)

Dati catastali:

NCEU del Comune di Monte di Malo:

- Fg. 11, map. 556 sub. 1, Bene Comune Non Censibile.
- Fg. 11, map. 556 sub. 2, cat. A/7, abitazione di vani 8,5, rendita catastale €80,43;
- Fg. 11, map. 556 sub. 3, cat. A/7, abitazione di vani 3, rendita catastale €240,15;
- Fg. 11, map. 556 sub. 4, cat. C/6, autorimessa di mq 97, rendita catastale €120,23;
- Fg. 11, map. 556 sub. 5, cat. C/2, deposito di mq 82, rendita catastale €80,46.

NCT del Comune di Monte di Malo

- Fg. 11, map. 554, prato arborato di mq 2158, redditi agrario €6,13 - dominicale €8,36.

**Valore di vendita forzata proposto per la quota di 1/1: €310.000,00**

**LOTTO 2:** piena proprietà per la quota di 1/1:

- **Terreno agricolo boscato** della superficie commerciale di 4.592 mq (CORPO A);
- **Terreno agricolo arborato** della superficie commerciale di 5.000 mq (CORPO B);
- **Terreno agricolo arborato** della superficie commerciale di 2.649 mq (CORPO C);
- **Terreno agricolo arborato** della superficie commerciale di 14.782 mq (CORPO D);
- **Terreno agricolo boscato** della superficie commerciale di 2.940 mq (CORPO E).

Dati catastali:

NCT del Comune di Monte di Malo:

- Fg. 10, map. 79, terreno di mq537, Castagneto da Frutto, redditi agrario €0,22 - dominicale €0,69;
- Fg. 10, map. 362, terreno di mq4055, Seminativo Arborato, redditi agrario €8,38 - dominicale €11,52;
- Fg. 11, map. 261, terreno di mq5000. Seminativo Arborato, redditi agrario €19,37 - dominicale €36,15;
- Fg. 11, map. 50, terreno di mq2649, Seminativo Arborato, redditi agrario €10,26 - dominicale €19,15;
- Fg. 11, map. 57, terreno di mq9428, Seminativo, redditi agrario €38,95 - dominicale €73,04;
- Fg. 11, map. 63, terreno di mq5354, Prato, redditi agrario €26,27 - dominicale €35,95;
- Fg. 10, map. 298, terreno di mq2940, Bosco Ceduo, redditi agrario €0,76 - dominicale €3,04.

**Valore di vendita forzata proposto per la quota di 1/1: €107.000,00**

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura Esecuzione Immobiliare:** R.G. 396/2021

**Giudice:** dott.ssa Marialuisa Nitti

**Udienza ex art.569 c.p.c.:** 28/04/2022

**Diritto pignorato** (cfr pag. 5): quota di 1/1 della piena proprietà.

**Tipologia bene** (cfr pag. 5): abitazione principale con dipendenza e autorimessa doppia, un annesso agricolo e terreno di pertinenza.

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Comune di Monte di Malo, Via Gamba n. 6.

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 5): NCEU del Comune di Monte di Malo

- Fg. 11, map. 556 sub. 2, cat. A/7, abitazione di vani 8,5, rendita catastale €80,43;
- Fg. 11, map. 556 sub. 3, cat. A/7, abitazione di vani 3, rendita catastale €240,15;
- Fg. 11, map. 556 sub. 4, cat. C/6, autorimessa di mq 97, rendita catastale €120,23;
- Fg. 11, map. 556 sub. 5, cat. C/2, deposito di mq 82, rendita catastale €80,46.

NCT del Comune di Monte di Malo

- Fg. 11, map. 554, prato arborato di mq 2158, redditi agrario €6,13 - dominicale €8,36.

**Occupazione** (cfr pag. 6): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di comproprietario.

**Valore mutuo** (cfr titolo esecutivo): €280.000,00.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. ): non conforme, in parte regolarizzabile.

**Stato di manutenzione** (cfr pag. 13, 22): buono.

**Superficie commerciale** (cfr pag. 15, 23, 30, 32): 666 mq.

**Valori comparabili reperiti** (cfr all. N): comparabile 1: piena proprietà, anno 2020, prezzo €130.000 pari a €/mq 568; comparabile 2: piena proprietà, anno 2020, prezzo €145.000 pari a €/mq 729; comparabile 3: piena proprietà, anno 2021, prezzo €120.000 pari a €/mq 600.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 32): scarsa

**Valore di mercato OMV** (cfr pag. 32): 397.177,03.

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 33): €310.000 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr. all. O): €159.000,00, un'unica aggiudicazione di immobile.

**Possibili interessati:** privati

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

**Allegati**

- L1-A Documentazione fotografica
- L1-B Schemi distributivi dello stato di fatto
- L1-C Atto di provenienza
- L1-D Visure ipotecarie
- L1-E Visure catastali
- L1-F Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- L1-G Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- L1-H Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- L1-I Autorizzazione di Agibilita`
- L1-J Documentazione urbanistica e CDU
- L1-K Attestati di prestazione energetica e libretto impianto
- L1-L Estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni
- L1-M Certificato di residenza
- L1-N Documentazione relativa ai beni comparabili
- L1-O Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 396/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

### A

Abitazione a Monte di Malo, Via Gamba 6, della superficie commerciale di 467 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Abitazione indipendente in contrada su quattro livelli con terreno di pertinenza e autorimessa doppia.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. foglio 11 particella 556 sub. 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita €680,43, indirizzo catastale: Via Gamba n. 6, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- N.C.E.U. foglio 11 particella 556 sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 97 mq, rendita €120,23, indirizzo catastale: Via Gamba n. 6, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Coerenze: Il mappale 556 confina a nord con il mappale 562, a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 554, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con i mappali 535 e 293.  
Si precisa che il sub. 4 comprende l'area scoperta di accesso antistante l'autorimessa.
- N.C.T. foglio 11 particella 554, Qualità Prato Arborato, Classe 3, superficie mq2158, reddito agrario €6,13, reddito dominicale €8,36, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Coerenze: Il mappale 554 confina a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 32, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con il mappale 556.

### B

Appartamento a Monte di Malo, Via Gamba n. 6, della superficie commerciale di 78,00mq per la quota di 1/1 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Appartamento dipendente dall'unità di cui al Corpo A situato al piano terra.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. foglio 11 particella 556 sub. 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita €240,15, indirizzo catastale: Via Gamba n. 6, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Coerenze: Il mappale 556 confina a nord con il mappale 562, a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 554, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con i mappali 535 e 293.

### C

Deposito a Monte di Malo, Via Gamba n. 6, della superficie commerciale di 121,00mq per la quota di 1/1 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), asservito all'abitazione di cui al punto A.

Deposito agricolo su due livelli.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. foglio 11 particella 556 sub. 5, categoria C/2, classe U, consistenza 82 mq, rendita €80,46, indirizzo catastale: Via Gamba n. 6, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Viene inoltre pignorata l'area esterna del fabbricato ovvero il giardino di pertinenza dell'edificio di cui ai Corpi A e B.

Identificazione catastale:

- NCEU fg. 11 map. 556 sub. 1 - Bene Comune Non Censibile, indirizzo catastale: Via Gamba n. 6, piano: T.  
Coerenze: Il mappale 556 confina a nord con il mappale 562, a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 554, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con i mappali 535 e 293.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>666,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 364.877,03</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 310.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/01/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I beni immobili sono attualmente occupati da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di \*\*\* 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare emesso il 16/07/2021 dal Tribunale di Vicenza al n. 2827 di repertorio, trascritto il 26/08/2021 a Schio ai nn. 10016/7463, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Atto di pignoramento immobiliare, derivante da atto giudiziario emesso il 08/10/2022 da Tribunale di Vicenza ai nn. 4975 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , trascritto il 20/10/2022 a Schio ai nn. 11819/8796 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in regime di comunione legale dei beni in forza di donazione, con atto stipulato il 05/11/1997 a firma di Umberto Ferrigato Notaio in Schio ai nn. 108356/12179 di repertorio, trascritto il 01/12/1997 a Schio ai nn. 8624/6428, mediante il quale il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* donava ai predetti la piena proprietà per l'intero dei terreni mappali 22 di 659mq e 30 di 3829mq del foglio 11, originari degli attuali mappali 554 e 556 del medesimo foglio.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il titolo di cui sopra è anteriore al ventennio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di Inizio Attività n. 15/96, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di una recinzione, presentata il 07/06/1996 con il n. 3345 di protocollo.

Concessione Edilizia n. 13 Pratica n. 7/97, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di fabbricato in Via Gamba, presentata il 11/02/1997 con il n. 854 di protocollo e rilasciata il 07/04/1997.

Concessione Edilizia n. 48 in variante alla C.E. n. 13 del 07/04/1997 Pratica n. 56/97, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e ricostruzione di fabbricato a uso residenziale in Via Gamba, presentata il 09/10/1997 con il n. 5114 di protocollo e rilasciata il 18/11/1997.

Con comunicazione di Variazione intestazione Concessione Edilizia n. 13 del 07/04/1997 e Variante n. 48 del 18/11/1997 presentata il 12/12/1997 al n. 6263 di protocollo i signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* subentravano al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* quali intestatari delle pratiche edilizie suindicate.

Concessione Edilizia n. 20 in Variante alle C.E. n. 13 del 07/04/1997 e n. 48 del 18/10/1997 Pratica n. 14/99, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 10/03/1999 con il n. 1232 di protocollo e rilasciata il 23/04/1999.

Certificato di abitabilità ad uso civile del fabbricato in Via Gamba al fg. 11 map. 556 con esclusione

del portico di accesso ai garage interrati e della soffitta, rilasciata il 28/06/1999 al signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **Piano di Assetto del Territorio**

Dall'analisi della documentazione grafica del P.A.T. vigente, approvato con Conferenza dei Servizi del 15/11/2019 con verbale prot. n. 60053, si evince quando segue riguardo i mappali oggetto della presente stima.

#### *Elaborato 1 - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale*

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 Zona 3, su tutto il territorio comunale;
- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 Corsi d'acqua, 24134 Torrente Valle Grande;
- Ambito di interesse naturalistico e paesaggistico da tutelare e valorizzare (art. 59 Norme del PTCP);
- Concessione mineraria esistente (art. 13 Norme del PTCP);
- Centri storici (art. 42 Norme del PTCP) 2 - grande interesse.

#### *Elaborato 3 - Carta delle Fragilità*

- Area idonea a condizione tipo A - Substrato roccioso carbonato molto permeabile con sviluppo di carsismo, rischio di caduta massi alla base delle pareti.

#### *Elaborato 4 - Carta delle Trasformabilità*

- Edificazione diffusa, residenza e servizi per la residenza;
- Ambito Territoriale Omogeneo ATO 2 Collina.

### **Piano degli Interventi**

Dall'analisi della documentazione grafica del P.I., approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 09/07/2021, e da quanto contenuto nel Certificato di Destinazione Urbanistica si evince quando segue riguardo i mappali oggetto della presente stima.

Il mappale 554 del Fg. 11 ricade in zona agricola E.2.

Il mappale 556 del Fg. 11 ricade in parte in zona agricola E.2 ed in parte in zona residenziale A.2; risulta ricompreso nella scheda di contrada n. 38A Gamba Ovest, in qualità di bene architettonico da salvaguardare.

Entrambi i mappali sono sottoposti a vincolo ambientale-paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004.

Per la definizione degli interventi puntuali ammessi sui corpi di fabbrica oggetto della presente perizia di stima si rimanda alla Scheda di Contrada contenuta, unitamente al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente in data 18/03/2022, in allegato L1-J.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Si segnala la presenza di una tramezza interna non riportata negli elaborati grafici depositati in Comune.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Pratica in sanatoria: €1.500,00 per l'intera quota di proprietà

Inoltre nell'area scoperta di pertinenza sono presenti alcune tettoie abusive e prive di requisiti di sicurezza, tra cui risultano anche manufatti con lastre in amianto. Per tali corpi di fabbrica si prevede la demolizione.

Costi di regolarizzazione: Demolizione manufatti esterni abusivi: €30.000,00 per l'intera quota di proprietà (l'importo indicato è unicamente finalizzato alla stima del valore dell'immobile pertanto non è da ritenersi probatorio per la determinazione degli oneri di bonifica).

Si segnala infine che per il piano secondo e l'area antistante l'autorimessa i lavori edilizi non risultano ultimati e pertanto sono privi di certificato di agibilità.



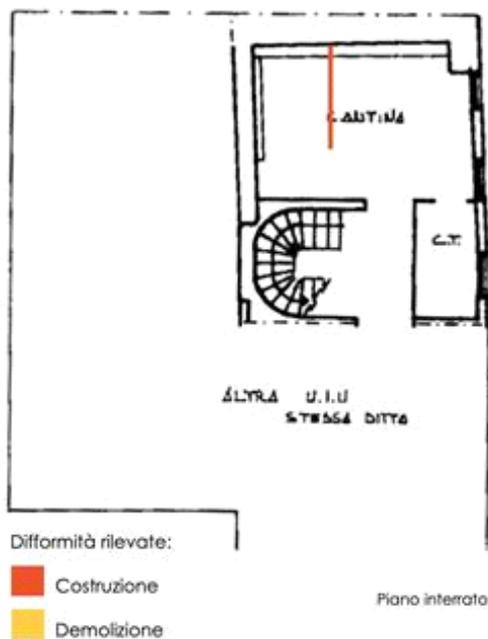
*Sovrapposizione stato di fatto-elaborati comunali.*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Si segnala la presenza di una tramezza interna non riportata nelle planimetrie catastali. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: €300,00



*Sovrapposizione stato di fatto-planimetrie catastali.*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda a quanto indicato al cap. 8.1.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati catastali ripostati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali attuali.

BENI IN MONTE DI MALO VIA GAMBA 6

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione a Monte di Malo, Via Gamba 6, della superficie commerciale di 467 mq per la quota di 1/1 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Abitazione indipendente in contrada su quattro livelli con terreno di pertinenza e autorimessa doppia.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. foglio 11 particella 556 sub. 2, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita €80,43, indirizzo catastale: Via Gamba n. 6, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;
- N.C.E.U. foglio 11 particella 556 sub. 4, categoria C/6, classe 2, consistenza 97 mq, rendita €120,23, indirizzo catastale: Via Gamba n. 6, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Coerenze: Il mappale 556 confina a nord con il mappale 562, a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 554, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con i mappali 535 e 293.  
Si precisa che il sub. 4 comprende l'area scoperta di accesso antistante l'autorimessa.
- N.C.T. foglio 11 particella 554, Qualità Prato Arborato, Classe 3, superficie mq2158, reddito agrario €6,13, reddito dominicale €8,36, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .  
Coerenze: Il mappale 554 confina a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 32, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con il mappale 556.



*Vista esterna da nord ovest (contorni indicativi sul sub. 2)*



*Vista esterna da sud ovest (contorni indicativi sul sub. 2, abitazione, e sul sub. 4, autorimessa).*



*Vista esterna da sud est (contorni indicativi sul sub. 2).*



*Area esterna scoperta a giardino sul lato sud ovest.*



*Accesso carrajo.*



*Vista sull'area di cui al map. 554.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale collinare, in corrispondenza della contrada Gamba nel comune di Monte di Malo, che si trova lungo la SP 47 che collega Monte di Malo con San Vito di Leguzzano, in corrispondenza del confine dei due paesi. Dista dal capoluogo comunale circa 3km. L'area è a vocazione principalmente agricola. Il fabbricato sorge a circa 30 metri a valle della strada, in posizione riparata da altri edifici, ed ha l'accesso su di una strada laterale, che dà una certa tranquillità all'area.



*Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.*



*Ortofoto del contesto territoriale con posizione dei beni in oggetto.*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione è un'abitazione di contrada di tre piani fuori terra, con accesso indipendente ed area esterna esclusiva, libero su tre lati (est, ovest e sud) e confinante con altra unità sul lato nord. L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '90 a seguito della completa demolizione di un vetusto fabbricato esistente, del quale è stata mantenuta la sagoma, trattandosi di bene schedato. Le strutture di elevazione sono in muratura, il primo impalcato è costituito da un solaio predalles, mentre il solaio intermedio è in laterocemento; le strutture di copertura sono in legno. Il manto di copertura è in coppi. L'accesso all'area esterna esclusiva avviene direttamente

dalla pubblica via ed è chiuso da un cancello carraio; parzialmente recintata, l'area ospita inoltre delle tettoie abusive per le quali si ritiene necessaria la demolizione.

Il fabbricato sopra descritto ospita un'abitazione su tre piani e un'autorimessa interrata (subb. 2 e 4 - di cui al presente punto A), un appartamento al piano terra (sub. 3 - di cui al punto B) e un deposito esterno (sub. 5 - punto C) separato dal corpo principale. Poichè l'appartamento di cui al punto B è dotato di un accesso subordinato all'abitazione principale, ed essendo inoltre dipendente dal punto di vista impiantistico al corpo A, si ritiene che la soluzione economicamente più vantaggiosa sia la vendita delle due unità abitative in un unico lotto, sebbene le stesse non siano direttamente comunicanti tra loro.

L'unità di cui al presente punto (subb. 2 e 4) è costituita da un'abitazione molto spaziosa, con ottima esposizione, che occupa i piani primo, secondo ed interrato e parte del piano terra; l'accesso avviene da sud. Al piano terra sono presenti il locale di ingresso con scale a ventaglio, un disimpegno, un locale "taverna" e una lavanderia, per complessivi 65mq calpestabili. Al piano primo si trovano un grande soggiorno-cucina di 58mq, tre camere da letto, di cui quella di maggiori dimensioni con bagno, un disimpegno ed un bagno. Sui lati sud ed est sono presenti due piccoli poggioli. Il piano secondo è costituito da un unico locale mansardato di 139mq, nel quale i lavori di finitura non sono completati e che pertanto si trova allo stato grezzo (la porzione di edificio al piano secondo è priva di agibilità); l'altezza minima è di 2,15m circa e la massima è di 3,75m al colmo, misurate sotto il tavolato in legno. Al piano interrato sono ubicati una cantina ed il locale centrale tecnica, il vano scale con relativo disimpegno ed un'autorimessa di 28mq calpestabili, con ingresso chiuso da due portoni (sub. 4). L'accesso a quest'ultimo locale avviene dal lato sud.

Le murature esterne sono intonacate con finitura civile ma prive di tinteggiatura; gli scuri sono in legno del tipo alla vicentina (le finestre del piano secondo invece ne sono prive), le grondaie sono in rame. Internamente i muri ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica e le scale sono rivestite in marmo; le camere da letto presentano pavimentazione in parquet verniciato. I serramenti sono in legno con vetrocamera e pure le porte interne sono in legno. Gli impianti sono stati realizzati alla fine degli anni '90 e pertanto non sono conformi alle attuali normative tecniche; il riscaldamento avviene attraverso un impianto a termosifoni con generatore a legna, ubicato all'interrato, condiviso con l'unità di cui al punto B (sub. 3).

Come già accennato sopra il piano secondo si trova allo stato grezzo, ossia risulta privo di intonaci, pavimenti, impianti, rivestimento delle scale. Per tale ragione nel calcolo della superficie commerciale di tale piano si ritiene di applicare un coefficiente del 50%. Pure la cantina si trova allo stato grezzo ed è priva di pavimentazione. L'autorimessa (sub. 4) ha un pavimento in calcestruzzo, mentre le strutture verticali ed il soffitto sono al grezzo; i portoni basculanti sono in lamiera. Nella pratica edilizia di costruzione del fabbricato era prevista la realizzazione di un portico sopra l'area antistante l'autorimessa; non essendo ancora stato costruito, tale area risulta priva di agibilità.

Lo stato di manutenzione generale è buono; si rilevano risalite di umidità nelle murature intonacate del piano interrato.



*Zona cucina pranzo al piano primo.*



*Disimpegno e zona notte al piano primo.*



*Soffitta in corso di costruzione al piano secondo.*



*Taverna al piano terra.*



*Autorimessa al piano interrato.*



*Ingresso e vano scale al piano terra.*

CLASSE ENERGETICA:



[150,5 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 30426/2022 registrata in data 29/03/2022

CONSISTENZA:

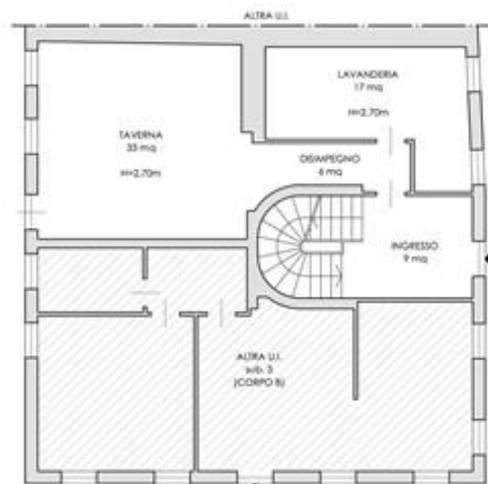
Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

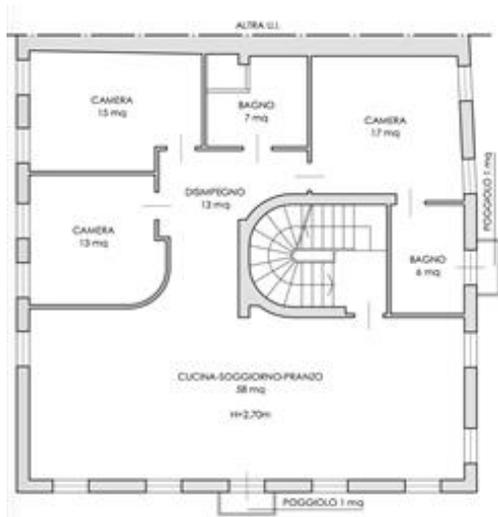
descrizione	consistenza		indice		commerciale
P INT - Superficie interna netta dei vani secondari	61,00	x	50 %	=	30,50
P INT - Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani secondari	20,00	x	50 %	=	10,00
P T - Superficie interna netta dei vani principali	65,00	x	100 %	=	65,00
P T - Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	19,00	x	100 %	=	19,00
P 1 - Superficie interna netta dei vani principali	129,00	x	100 %	=	129,00
P 1 - Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali dei vani principali	33,00	x	100 %	=	33,00
P 1 - Poggioli	2,00	x	30 %	=	0,60
P 2 - Superficie interna netta di porzione in corso di costruzione	139,00	x	50 %	=	69,50
P 2 - Superficie di vani scale, muri interni e perimetrali di porzione in corso di costruzione	24,00	x	50 %	=	12,00
Area scoperta di pertinenza fino alla superficie coperta dell'u.i. (valutata sulla base della superficie catastale)	162,00	x	10 %	=	16,20
Area scoperta di pertinenza oltre la superficie coperta dell'u.i. (valutata sulla base della superficie catastale)	4.091,00	x	2 %	=	81,82
Arrotondamento	0,38	x	100 %	=	0,38
	-0,38	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>4.745,00</b>				<b>467,00</b>



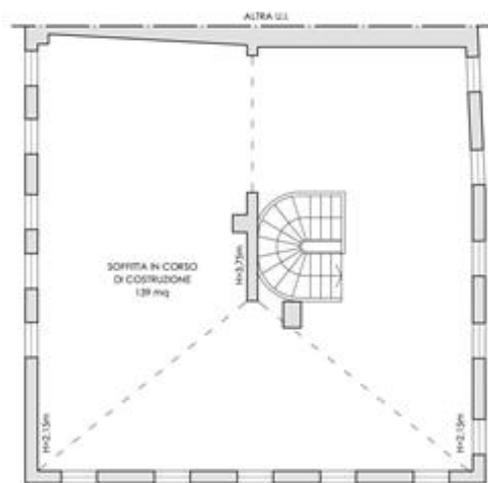
Schema distributivo dello stato di fatto - piano interrato.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano terra.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano primo.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano secondo.

## 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: 09/09/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR II di Schio

Descrizione: Porzione di bifamiliare al piano primo, con autorimessa esterna e locali accessori al piano interrato, giardino esclusivo ed accesso indipendente

Indirizzo: via Roma 58 San Vito di Leguzzano

Superfici principali e secondarie: 229

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 567,69 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/07/2020

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR II di Schio

Descrizione: Appartamento al piano 1° e 2° in fabbricato di quattro unità abitative

Indirizzo: via Ongari 16 San Vito di Leguzzano

Superfici principali e secondarie: 199

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 728,64 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/03/2021

Fonte di informazione: Conservatoria dei RR II di Schio

Descrizione: Abitazione di 2 piani indipendente con giardino esclusivo

Indirizzo: via Ongari 2, San Vito di Leguzzano

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 600,00 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

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	130.000,00	145.000,00	120.000,00
Consistenza	467,00	229,00	199,00	200,00
Data [mesi]	0	29,00	30,00	23,00
Prezzo unitario	-	567,69	728,64	600,00
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	5,00	8,00	5,00	5,00
Distribuzione altimetrica	8,00	7,00	7,00	7,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	1.999,00	1.972,00	2.010,00	1.967,00
Stato di manutenzione	8,00	6,00	8,00	6,00
Dotazioni esterne	8,00	6,00	5,00	7,00
Dotazioni interne	6,00	6,00	6,00	5,00
Esposizione, qualità di affacci/vedute, luminosità	8,00	6,00	4,00	6,00
Efficienza energetica valutata secondo la classe APE	4,00	0,00	4,00	0,00
Tipologia edilizia	9,00	7,00	6,00	9,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,08	108,33	120,83	100,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	567,69	567,69	567,69
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	5 %	6.500,00	7.250,00	6.000,00
Distribuzione				

altimetrica	3 %	3.900,00	4.350,00	3.600,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	1 %	1.300,00	1.450,00	1.200,00
Stato di manutenzione	3 %	3.900,00	4.350,00	3.600,00
Dotazioni esterne	3 %	3.900,00	4.350,00	3.600,00
Dotazioni interne	2 %	2.600,00	2.900,00	2.400,00
Esposizione, qualità di affacci/vedute, luminosità	2 %	2.600,00	2.900,00	2.400,00
Efficienza energetica valutata secondo la classe APE	2 %	2.600,00	2.900,00	2.400,00
Tipologia edilizia	5 %	6.500,00	7.250,00	6.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	130.000,00	145.000,00	120.000,00
Data [mesi]	3.141,67	3.625,00	2.300,00
Prezzo unitario	135.109,17	152.139,74	151.572,05
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	-19.500,00	0,00	0,00
Distribuzione altimetrica	3.900,00	4.350,00	3.600,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	35.100,00	-15.950,00	38.400,00
Stato di manutenzione	7.800,00	0,00	7.200,00
Dotazioni esterne	7.800,00	13.050,00	3.600,00
Dotazioni interne	0,00	0,00	2.400,00
Esposizione, qualità di affacci/vedute, luminosità	5.200,00	11.600,00	4.800,00
Efficienza energetica valutata secondo la	10.400,00	0,00	9.600,00

classe APE			
Tipologia edilizia	13.000,00	21.750,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>331.950,84</b>	<b>335.564,74</b>	<b>343.472,05</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **336.995,88**  
 Divergenza: 3,35% < **5%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 467,00 x 721,62 = **336.995,88**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 336.995,88**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 336.995,88**

BENI IN MONTE DI MALO VIA GAMBA 6

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

Appartamento a Monte di Malo, Via Gamba n. 6, della superficie commerciale di 78,00mq per la quota di 1/1 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Appartamento dipendente dall'unità di cui al Corpo A situato al piano terra.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. foglio 11 particella 556 sub. 3, categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita €240,15, indirizzo catastale: Via Gamba n. 6, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Coerenze: Il mappale 556 confina a nord con il mappale 562, a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 554, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con i mappali 535 e 293.



Vista esterna da sud est (contorni indicativi sull'unità sub. 3).



Vista esterna da nord ovest (contorni indicativi sull'unità sub. 3).



Vista esterna da sud ovest (contorni indicativi sul sub. 3).

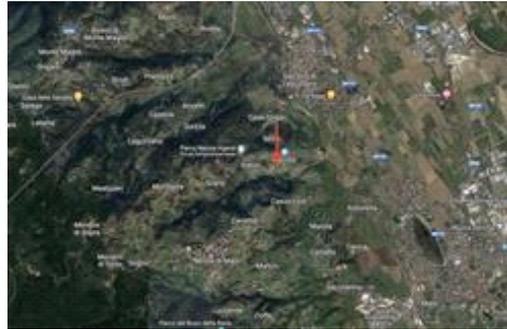
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale collinare, in corrispondenza della contrada Gamba nel comune di Monte di Malo, che si trova lungo la SP 47 che collega Monte di Malo con San Vito di Leguzzano, in corrispondenza del confine dei due paesi. Dista dal capoluogo comunale circa 3km. L'area è a vocazione principalmente agricola. Il fabbricato sorge a circa 30 metri a valle della strada, in posizione riparata da altri edifici, ed ha l'accesso su di una strada laterale, che dà una certa

tranquillità all'area.



*Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.*



*Ortofoto del contesto territoriale con posizione dei beni in oggetto.*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione si trova all'interno di un fabbricato di contrada di tre piani fuori terra, con accesso indipendente ed area esterna esclusiva, libero su tre lati (est, ovest e sud) e confinante con altra unità sul lato nord. L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '90 a seguito della completa demolizione di un vetusto fabbricato esistente, del quale è stata mantenuta la sagoma, trattandosi di bene schedato. Le strutture di elevazione sono in muratura, il primo impalcato è costituito da un solaio predalles, mentre il solaio intermedio è in laterocemento; le strutture di copertura sono in legno. Il manto di copertura è in coppi. L'accesso all'area esterna esclusiva avviene direttamente dalla pubblica via ed è chiuso da un cancello carraio; parzialmente recintata, l'area ospita inoltre delle tettoie abusive per le quali si ritiene necessaria la demolizione.

Il fabbricato sopra descritto ospita un'abitazione su tre piani e un'autorimessa interrata (subb. 2 e 4 - di cui al punto A), un appartamento al piano terra (sub. 3 - di cui al presente punto B) e un deposito esterno (sub. 5 - punto C) separato dal corpo principale. Poichè l'appartamento che ora sarà descritto al punto B è dotato di un accesso subordinato all'abitazione principale, ed essendo inoltre dipendente dal punto di vista impiantistico al corpo A, si ritiene che la soluzione economicamente più vantaggiosa sia la vendita delle due unità abitative in un unico lotto, sebbene le unità non siano direttamente comunicanti tra loro.

L'unità di cui al presente punto (sub. 3) è costituita da un appartamento al piano terra dotato di cucina, soggiorno, una camera ed un bagno, oltre al disimpegno, per complessivi 65mq. L'entrata è posta sul lato sud, ma poichè il giardino è sopraelevato rispetto l'area di accesso alla corte esterna, l'accesso avviene passando attraverso il corpo principale. Le murature esterne sono intonacate con finitura civile ma prive di tinteggiatura; gli scuri sono in legno del tipo alla vicentina. Internamente i muri ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti delle stanze ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica. I serramenti sono in legno con vetrocamera e pure le porte interne sono in legno. Gli impianti sono stati realizzati alla fine degli anni '90 e pertanto non sono conformi alle attuali normative tecniche; il riscaldamento avviene attraverso un impianto a termosifoni con generatore a legna, ubicato all'interrato, condiviso con l'unità di cui al punto A (sub. 2).

Lo stato di manutenzione generale è buono; si fa presente tuttavia che il bagno non è funzionante in quanto i sanitari sono stati smontati.



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera

CLASSE ENERGETICA:



[160,1 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 30519/2022 registrata in data 29/03/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
P T - Superficie interna netta dei vani principali	65,00	x	100 %	=	65,00
P T - Superficie dei muri interni					

e perimetrali dei vani principali	13,00	x	100 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>78,00</b>



Schema distributivo dello stato di fatto - piano terra.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 17/06/2021  
 Fonte di informazione: Conservatoria dei RR II di Schio  
 Descrizione: Appartamento al piano 1  
 Indirizzo: via Roma, 42, San Vito di Leguzzano  
 Superfici principali e secondarie: 58  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 60.000,00 pari a 1.034,48 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 14/02/2019  
 Fonte di informazione: Conservatoria dei RR II di Schio  
 Descrizione: Appartamento su più livelli in contrada  
 Indirizzo: via Costa, 14, San Vito di Leguzzano

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 538,46 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

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	60.000,00	70.000,00
Consistenza	78,00	58,00	130,00
Data [mesi]	0	20,00	48,00
Prezzo unitario	-	1.034,48	538,46
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	4,00	7,00	5,00
Livello di piano, accessibilità	5,00	6,00	6,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	1.999,00	2.002,00	1.977,00
Stato di manutenzione	8,00	8,00	7,00

Dotazioni esterne	5,00	6,00	8,00
Dotazioni interne	6,00	7,00	8,00
Qualità distributiva interna	8,00	8,00	4,00
Grandezza dell'unità	6,00	7,00	5,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	2,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	0,08	50,00	58,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	538,46	538,46
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	5 %	3.000,00	3.500,00
Livello di piano, accessibilità	3 %	1.800,00	2.100,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	1 %	600,00	700,00
Stato di manutenzione	3 %	1.800,00	2.100,00
Dotazioni esterne	3 %	1.800,00	2.100,00
Dotazioni interne	2 %	1.200,00	1.400,00
Qualità distributiva interna	2 %	1.200,00	1.400,00
Grandezza dell'unità	2 %	1.200,00	1.400,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	2 %	1.200,00	1.400,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	60.000,00	70.000,00
Data [mesi]	1.000,00	2.800,00
Prezzo unitario	10.769,23	-28.000,00
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	-9.000,00	-3.500,00
Livello di piano, accessibilità	-1.800,00	-2.100,00

Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	-1.800,00	15.400,00
Stato di manutenzione	0,00	2.100,00
Dotazioni esterne	-1.800,00	-6.300,00
Dotazioni interne	-1.200,00	-2.800,00
Qualità distributiva interna	0,00	5.600,00
Grandezza dell'unità	-1.200,00	1.400,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	1.200,00	2.800,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>56.169,23</b>	<b>57.400,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **56.784,62**  
 Divergenza: 2,14% < **5 %**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 728,01 = **56.784,62**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Dipendenza da corpo principale di cui al punto A	-5.678,46

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.106,15**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 51.106,15**

BENI IN MONTE DI MALO VIA GAMBA 6

**DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO C

Deposito a Monte di Malo, Via Gamba n. 6, della superficie commerciale di 121,00mq per la quota di 1/1 della piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), asservito all'abitazione di cui al punto A.

Deposito agricolo su due livelli.

Identificazione catastale:

- N.C.E.U. foglio 11 particella 556 sub. 5, categoria C/2, classe U, consistenza 82 mq, rendita €80,46, indirizzo catastale: Via Gamba n. 6, piano: S1 - T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Viene inoltre pignorata l'area esterna del fabbricato ovvero il giardino di pertinenza dell'edificio di cui ai Corpi A e B.

Identificazione catastale:

- NCEU fg. 11 map. 556 sub. 1 - Bene Comune Non Censibile, indirizzo catastale: Via Gamba n. 6, piano: T.  
Coerenze: Il mappale 556 confina a nord con il mappale 562, a nord est con il mappale 557, a sud est con il mappale 554, a sud ovest con la pubblica via e a nord ovest con i mappali 535 e 293.



*Vista esterna da ovest.*



*Vista esterna da sud.*



*Vista esterna da nord.*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale collinare, in corrispondenza della contrada Gamba nel comune di Monte di Malo, che si trova lungo la SP 47 che collega Monte di Malo con San Vito di Leguzzano, in corrispondenza del confine dei due paesi. Dista dal capoluogo comunale circa 3km. L'area è a

vocazione principalmente agricola. Il fabbricato sorge a circa 30 metri a valle della strada, in posizione riparata da altri edifici, ed ha l'accesso su di una strada laterale, che dà una certa tranquillità all'area.



*Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale.*



*Ortofoto del contesto territoriale con posizione dei beni in oggetto.*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

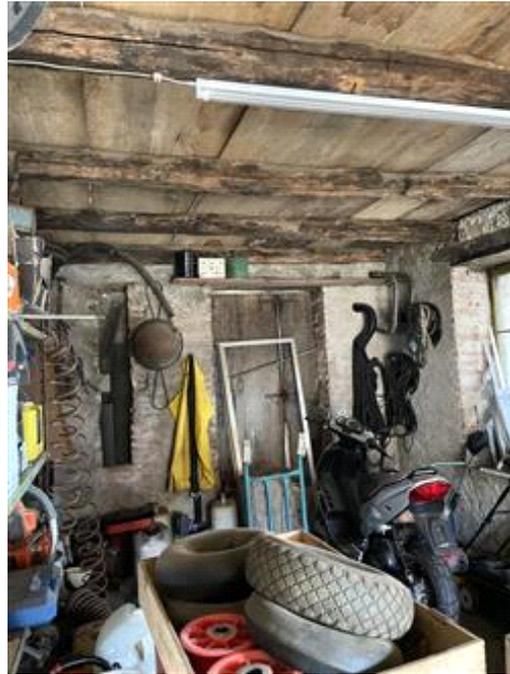
Il bene oggetto di valutazione si trova all'interno della corte di un fabbricato di contrada di tre piani fuori terra, con accesso indipendente ed area esterna esclusiva, confinante con altra unità sul lato nord. L'accesso all'area esterna esclusiva avviene direttamente dalla pubblica via ed è chiuso da un cancello carraio; parzialmente recintata, l'area ospita inoltre delle tettoie abusive per le quali si ritiene necessaria la demolizione.

Il bene sopra descritto ospita un'abitazione su tre piani e un'autorimessa interrata (subb. 2 e 4 - di cui al punto A), un appartamento al piano terra (sub. 3 - di cui al punto B) e un deposito esterno (sub. 5 - di cui al presente punto C) separato dal corpo principale.

Il deposito di cui al presente punto C (sub. 5) è costituito da un vetusto edificio di due piani, con strutture di elevazione in muratura di pietrame, laterizi e malta di calce, tetto in legno con manto di copertura in coppi, la cui costruzione risale indicativamente alla metà del secolo scorso. Il solaio interno è in legno. Il piano terra è suddiviso in due locali chiusi da portoni in ferro; al piano primo si trova un terzo locale ed un deposito aperto sui lati. Non sono presenti scale. Si segnala la vetustà delle strutture essendo messe in opera all'epoca di costruzione.



Vista interna del piano terra.



Vista interna del piano terra.



Vista interna del vano piano terra.

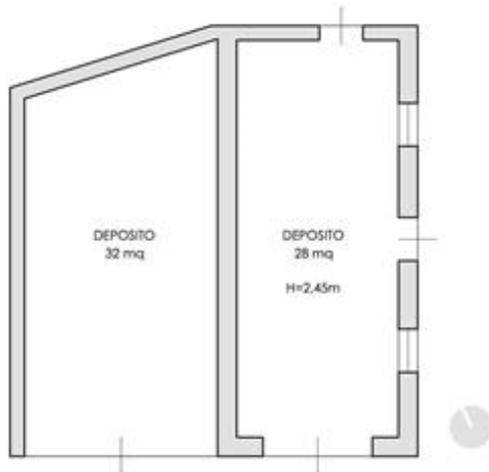
CONSISTENZA:

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

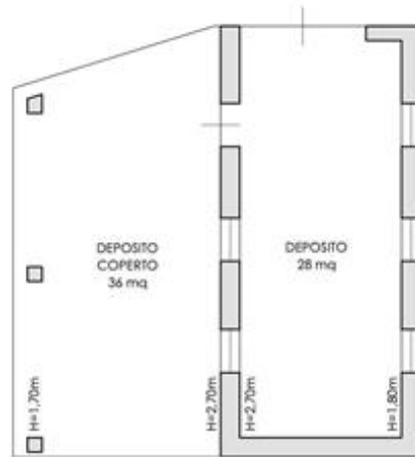
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

P T - Superficie interna netta dei vani principali	60,00	x	100 %	=	60,00
P T - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	13,00	x	100 %	=	13,00
P 1 - Superficie interna netta dei vani principali	28,00	x	100 %	=	28,00
P 1 - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	9,00	x	100 %	=	9,00
P 1 - Deposito aperto coperto	36,00	x	30 %	=	10,80
Arrotondamento	0,20	x	100 %	=	0,20
	-0,20	x	0 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>146,00</b>				<b>121,00</b>



Schema distributivo dello stato di fatto - piano terra.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano primo.

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione di unita` immobiliari della fattispecie si tiene conto del valore di costo o di mercato delle componenti principali che compongono qualsiasi fabbricato, ovvero:

- valore di costo vetustato degli annessi;
- valore di mercato del lotto su cui insistono;
- valore di costo di sistemazione delle aree esterne.

La determinazione del valore complessivo delle unita` avviene sinteticamente utilizzando un valore unitario che consideri tutti gli aspetti sopra citati.

Per depositi con struttura portante in mattoni o pietra, altezza media di circa 4,50m, con chiusure

perimetrali e pavimentazione in battuto di cemento si stima un valore unitario di €/mq 150,00.

Viene applicato inoltre un coefficiente di vetustà che tiene conto dell'età e dello stato di conservazione degli edifici, che in questo caso si assume pari al 50%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 150,00 = **18.150,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento per usura e vetustà	-9.075,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.075,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.075,00**

## 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.

Poiché 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.

Si fa presente che la stima condotta dallo scrivente si basa su dati di rilevazione che risentono della attuale emergenza pandemica Covid-19. Allo stato attuale non è possibile prevedere eventuali ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla pandemia 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 Schio.

### Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia scarsa appetibilità in quanto si tratta di un edificio di dimensioni importanti ubicato in una contrada rurale di collina.

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	villa singola	467,00	0,00	336.995,88	336.995,88
B	appartamento	78,00	0,00	51.106,15	51.106,15
C	deposito	121,00	0,00	9.075,00	9.075,00
				<b>397.177,03 €</b>	<b>397.177,03 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 32.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 364.877,03**

**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): **€ 54.731,55**

Riduzione per arrotondamento: **€ 145,48**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 310.000,00**

data 31/01/2023

il tecnico incaricato  
ing. j. Martino Viero - minuscolo studio di progettazione