



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

255/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MARIA ANTONIETTA ROSATO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom. LORIS PRETO

CF: PRTLRS63P061531B
con studio in SCHIO (VI) VIA PIO X, 221
telefono: 00390445672563
fax: 00390445672563
email: preto@studioilcerchio.eu
PEC: loris.preto@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. LORIS PRETO

Pagina 1 di 16

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 255/2023

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

*** DATO OSCURATO ***

contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3): piena proprietà

Bene (cfr pag. 3): appartamento bicamere al piano terra con garage

Ubicazione (cfr pag. 3): Sandrigo (VI) in via Brega nr. 20

Stato (cfr pag. 12): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3): comune censuario di Sandrigo, foglio 13, mappale 453 sub. 11 e 49 (per intero), mappali 453 sub. 78, 92, 93 (per 26,31/1.000)

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 7): regolare

Valore di stima (cfr pag. 15): 122.001,46 €

Valore decreto ingiuntivo (cfr pag.5): 7.051,53 € (da pignoramento)

Vendibilità: buona

Pubblicità: affissione cartello, siti internet quali casa.it, immobiliare.it, subito.it, astalegale.net

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

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): proprietario

APE (cfr pag. 13): sì

Problemi (cfr pag. 12): presenza di umidità di risalita alla base delle pareti interne

allegato 1 - Mappa catastale e ingrandimento;

allegato 2 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;

allegato 3 - Documentazione fotografica;

allegato 4 - Planimetria stato rilevato;

allegato 5 - Estratto Piano degli Interventi;

allegato 6 - Visura catastale storica mappale 453 sub. 11;

allegato 7 - Planimetria catastale mappale 453 sub. 11;

allegato 8 - Visura catastale storica mappale 453 sub. 49;

allegato 9 - Planimetria catastale mappale 453 sub. 49;

allegato 10 - Visura catastale storica mappale 453 sub. 78;

allegato 11 - Planimetria catastale mappale 453 sub. 78;

allegato 12 - Visura catastale storica mappale 453 sub. 92;

allegato 13 - Visura catastale storica mappale 453 sub. 93;

allegato 14 - Elaborato planimetrico;

allegato 15 - Documentazione edilizia;

allegato 16 - Certificati anagrafici;

allegato 17 - Atto di provenienza;

allegato 18 - Regolamento condominiale;

allegato 19 - Documentazione condominiale (millesimi e spese);

allegato 20 - Attestato di prestazione energetica;

allegato 21 - Estratto aggiudicazioni Astalegale.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 255/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A appartamento a SANDRIGO Via Brega 20, della superficie commerciale di **89,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bicamere al piano terra con garage di pertinenza sito su recente complesso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,81. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 453 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: Via Brega, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord via Brega, a est mappale 453 sub. 3 (bene comune non censibile), a sud mappale 453 sub. 3 (b.c.n.c.) e sub. 92 (Altra Ditta), a ovest mappale 453 sub. 97 (Altra Ditta).
Immobile in piena proprietà per la quota di 1/1.
- foglio 13 particella 453 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Brega, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappale 453 sub. 48 (Altra Ditta), a est mappale 453 sub. 50 (Altra Ditta), a sud e ovest mappale 453 sub. 6 (b.c.n.c.).
Immobile in piena proprietà per la quota di 1/1.
- foglio 13 particella 453 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 62,00 Euro, indirizzo catastale: Via Brega, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord terrapieno, a est e sud mappale 453 sub. 2 (b.c.n.c.), a ovest mappale 76 (Altra Ditta).
Immobile in piena proprietà per la quota di 2.631/100.000. Trattasi di cabina dell'Enel comune al Condominio.
- foglio 13 particella 453 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 480 mq, indirizzo catastale: Via Brega, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappale 646 (Altra Ditta), mappale 453 sub. 9, 97, 11 (Altra Ditta) e mappale 453 sub. 1 (b.c.n.c.), a est mappale 453 sub. 3 (b.c.n.c.) e mappale 453 sub. 12 (Altra Ditta), a sud e ovest mappale 655 (Altra Ditta).
Immobile in piena proprietà per la quota di 2.631/100.000. Trattasi di area verde e parcheggio interno al Condominio.
- foglio 13 particella 453 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Via Brega, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappale 968 (Altra Ditta), a sud mappale 453 sub. 15 (Altra Ditta) e mappale 95 (b.c.n.c.), a ovest via Brega.
Immobile in piena proprietà per la quota di 2.631/100.000. Trattasi di area esterna al Condominio destinata alla viabilità dell'edificio confinante.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 89,14 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |

| | |
|--|---------------|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 122.001,46 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 103.701,24 |
| Data della valutazione: | 26/01/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il debitore esecutato dichiara di occupare da solo l'immobile.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 27/06/2023 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 3365 di repertorio, iscritta il 18/07/2023 a Bassano del Grappa ai nn. 7.244 R.G. e 5.302 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo nr. 924/2023 del 21.04.2023.

La formalità è riferita solamente a Mappale 453 sub. 11 e 49 per la quota di 1/1 e mappale 453 sub. 78, 92 e 93 per la quota di 26,31/1000.

Il decreto ingiuntivo da cui deriva l'iscrizione di ipoteca è per il pagamento della somma di 7.051,53 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2017 a firma di Notaio Andrea Martini ai nn. 20.176 di repertorio, iscritta il 02/02/2017 a Bassano del Grappa ai nn. 971 R.G. e 117 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000 €.

Importo capitale: 130.000 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Mappale 453 sub. 11 e 49 per la quota di 1/1.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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: | €. 667,95 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 58,44 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 5.740,58 |
| Millesimi condominiali: | 26,31 |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nulla da segnalare

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di unità abitativa sita all'interno di un condominio regolarmente costituito denominato "XXX" e dotato di Amministratore Condominiale.

Per quanto concerne le cause in corso si evidenzia che la procedura esecutiva che colpisce l'immobile di cui trattasi è stata avviata dal Condominio stesso.

Per completezza l'Amministratore Condominiale riferisce che la ditta costruttrice dell'immobile, ancora in possesso di alcune cantine, è in concordato preventivo, ciò nonostante le spese condominiali sono tutte regolarmente pagate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 31/01/2017), con atto stipulato il 31/01/2017 a firma di Notaio Andrea Martini ai nn. 20.175 di repertorio, trascritto il 02/02/2017 a Bassano del Grappa ai nn. 970 R.G. e 713 R.P..

La proprietà per intero si riferisce ai mappali 453 sub. 11 e 49. Con lo stesso atto sono state acquistate le quote di 26,31/1000 dei mappali 453 sub. 3, 6, 8, 95 (trattasi di b.c.n.c. NON oggetto della procedura) e dei mappali sub. 78, 92 e 93 (aree urbane oggetto invece della procedura). Sempre nell'atto di cui trattasi si precisa che l'area urbana identificata con il mappale 453 sub. 92 è destinata a parcheggio di cui al vincolo in appresso indicato. Si segnalano le seguenti servitù trascritte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Vicenza - Territorio - Servizio di pubb. imm. di Bassano del Grappa: - di costruzione a distanza dal confine inferiore a quella legale trascritta in data 7 Agosto 2006 ai n.ri 10616 R.G. e 6786 R.P.; - di elettrodotto per locale ad uso cabina e di sezionamento costituita con atto autenticato in data 3 Ottobre 2006 e 6 ottobre 2006 ai n.ri 194113 e 194161 di repertorio dott. Giuseppe Boschetti Notaio in Vicenza trascritte in data 19 Ottobre 2006 ai n.ri 13298/13299 R.G. e 8408/8409 R.P.. La Parte acquirente dichiara di essere a conoscenza: - che l'area sulla quale insiste il fabbricato cui fanno parte le unità in contratto è interessata dalla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Sandrigo con atto in data 28 Luglio 2003 n. 74928 di repertorio dott. Enrico Mele Notaio in Vicenza, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubb. Imm. di Bassano del Grappa il 4 Agosto 2003 ai n.ri 8563 R.G. e 5893 R.P.; - che con atto autenticato in data 23 Giugno 2006 n. 34.861 di repertorio Notaio Giovanni Muraro di Chiampo, registrato ad Arzignano il 4 Luglio 2006 al n. 717 serie 2, è stato costituito a favore del Comune di Sandrigo un vincolo ad uso pubblico, a carico dei M.N.ri 453 sub 1 (bene non censibile - portico) e 453 sub 92 (area urbana).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2003 fino al 15/12/2008), con atto stipulato il 19/06/2003 a firma di Notaio Giuseppe Novello ai nn. 92.462 di repertorio, trascritto il 17/07/2003 a Bassano del Grappa ai nn. 7.819 R.G. e 5.401 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione di società per incorporazione (dal 15/12/2008 fino al 31/01/2017), con atto stipulato il 15/12/2008 a firma di Notaio Enrico Mele ai nn. 82.727 di repertorio, registrato il 18/12/2008 a Vicenza/1 ai nn. 9.692, serie 1T, trascritto il 23/12/2008 a Bassano del Grappa ai nn. 11.902 R.G. e 7.584 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **37/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione urbanistica relativo al Piano di Recupero ad iniziativa privata "XXX", presentata il 07/08/2003 con il n. 1654/sep di protocollo, rilasciata il 25/11/2003 con il n. 37/03 di protocollo, agibilità del 20/07/2006 con il n. 50/06 di protocollo.

Le pratiche di variante hanno i seguenti estremi: Permesso di Costruire nr. 92/04 del 23.12.2004 intestato a XXX; Denuncia di Inizio Attività prot. 7469 del 04.04.2006 intestata a XXX; Precedentemente alle pratiche di cui sopra era stato rilasciato Permesso di Costruire nr. 15/2003 del 12.09.2003 per opere di urbanizzazione primaria relative al piano di recupero ad iniziativa privata denominato "XXX".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona A - Tessuto storico

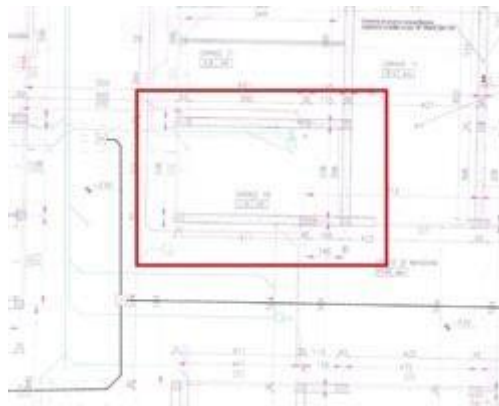
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

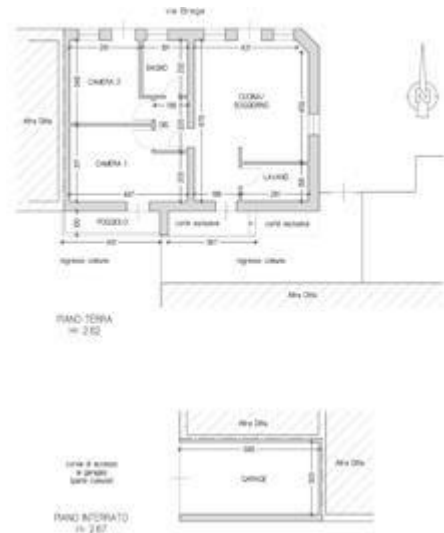
(normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

L'immobile risulta **conforme**.



Pianta piano terra - stato approvato con DIA 7469 del
04.04.2006

Pianta piano interrato - stato approvato con DIA 7469 del
04.04.2006



Planimetria Stato Rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SANDRIGO VIA BREGA 20

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANDRIGO Via Brega 20, della superficie commerciale di **89,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento bicamere al piano terra con garage di pertinenza sito su recente complesso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,81. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 453 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: Via Brega, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord via Brega, a est mappale 453 sub. 3 (bene comune non censibile), a sud mappale 453 sub. 3 (b.c.n.c.) e sub. 92 (Altra Ditta), a ovest mappale 453 sub. 97 (Altra Ditta).

Immobile in piena proprietà per la quota di 1/1.

- foglio 13 particella 453 sub. 49 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Brega, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord mappale 453 sub. 48 (Altra Ditta), a est mappale 453 sub. 50 (Altra Ditta), a sud e ovest mappale 453 sub. 6 (b.c.n.c.).

Immobile in piena proprietà per la quota di 1/1.

- foglio 13 particella 453 sub. 78 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 62,00 Euro, indirizzo catastale: Via Brega, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord terrapieno, a est e sud mappale 453 sub. 2 (b.c.n.c.), a ovest mappale 76 (Altra Ditta).

Immobile in piena proprietà per la quota di 2.631/100.000. Trattasi di cabina dell'Enel comune al Condominio.

- foglio 13 particella 453 sub. 92 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 480 mq, indirizzo catastale: Via Brega, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord mappale 646 (Altra Ditta), mappale 453 sub. 9, 97, 11 (Altra Ditta) e mappale 453 sub. 1 (b.c.n.c.), a est mappale 453 sub. 3 (b.c.n.c.) e mappale 453 sub. 12 (Altra Ditta), a sud e ovest mappale 655 (Altra Ditta).

Immobile in piena proprietà per la quota di 2.631/100.000. Trattasi di area verde e parcheggio interno al Condominio.

- foglio 13 particella 453 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Via Brega, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: a nord mappale 968 (Altra Ditta), a sud mappale 453 sub. 15 (Altra Ditta) e mappale 95 (b.c.n.c.), a ovest via Brega.

Immobile in piena proprietà per la quota di 2.631/100.000. Trattasi di area esterna al Condominio destinata alla viabilità dell'edificio confinante.

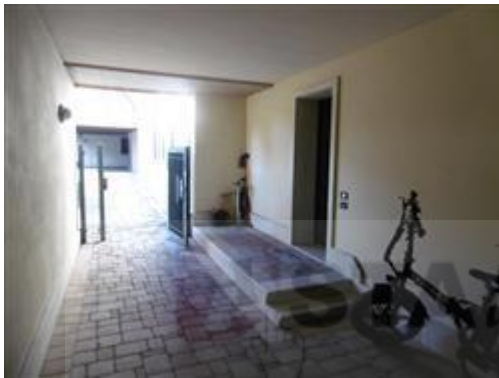
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Prospetto principale con individuazione dell'immobile oggetto di perizia da via Brega – lato nord



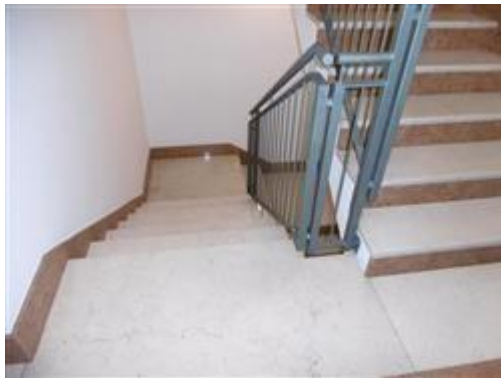
Prospetto interno con individuazione dell'immobile oggetto di perizia – lato sud



Ingresso al condominio (sinistra) e all'appartamento (destra)



Corte interna (parti comuni)



Vano scale per il piano interrato (parti comuni)



Corsie di accesso al garage (parti comuni)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Breganze). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente è un appartamento sito al piano terra di un complesso immobiliare ristrutturato tra il 2003 ed il 2006 nel centro cittadino di Sandrigo.

La struttura si compone di un grande unico piano interrato e due palazzine fuori terra le quali, con uno sviluppo massimo di quattro piani fuori terra, ospitano una trentina di appartamenti principalmente destinati ad uso residenziale.

La struttura dell'edificio si compone presumibilmente da murature in cemento armato intonaco al piano interrato e laterizio intonacato fuori terra, solaio in lastre predalles al primo impalcato mentre nei piani superiori sono misti in laterocemento e/o legno, comunque con scale di collegamento in cemento armato rivestite in marmo, la struttura del coperto è sempre in legno con manto di copertura in laterizio.

Nello specifico l'abitazione è situata al piano terra e si compone da cucina-soggiorno, due camere, un bagno, un bagno/ lavanderia ed una terrazza, al piano interrato, accessibile tramite vano scala interno comune, garage singolo di pertinenza esclusiva.

Le finiture dell'unità abitativa risalgono agli anni della ristrutturazione (2006) e sono costituite da pavimenti in piastrelle su zona giorno e bagni, parquet nelle camere, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno con doppio vetro e balcone alla vicentina sempre in legno.

Presenti e apparentemente perfettamente funzionanti gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario, gas-metano e di riscaldamento, precisando per quest'ultimo che funziona tramite termosifoni alimentati da caldaia autonoma posta esternamente in terrazza.

Al momento del sopralluogo l'immobile nel suo complesso non desta preoccupazioni da un punto di vista strutturale, lo stato manutentivo invece lascia a desiderare nonostante l'immobile sia stabilmente abitato dalla proprietà, sono inoltre presenti delle macchie di umidità alla base delle murature che potrebbero essere frutto di una scarsa aerazione dei locali. Per completezza l'immobile è libero su due lati ed ha una buona luminosità, l'esposizione (nord e sud) è comunque buona, la sua posizione è centrale con il centro del paese, e i suoi servizi, raggiungibili in pochi minuti a piedi.



Cucina-soggiorno – vista cucina



Cucina-soggiorno – vista ingresso e soggiorno



Camera 1



Bagno



Lavanderia



Garage di pertinenza

CLASSE ENERGETICA:



[128,80 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10761/2024 registrata in data 26/01/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Abitazione | 82,03 | x | 100 % | = | 82,03 |

| | | | | | |
|----------------|---------------|---|------|---|--------------|
| Poggiolo | 4,10 | x | 30 % | = | 1,23 |
| Area esterna | 6,59 | x | 10 % | = | 0,66 |
| Garage | 20,88 | x | 25 % | = | 5,22 |
| Totale: | 113,60 | | | | 89,14 |

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: 17/01/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento bicamere al piano primo

Indirizzo: Via Brega, 20

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.400,00 pari a 1.333,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Miniappartamento al piano terra

Indirizzo: Via Brega, 20

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.700,00 pari a 1.402,04 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/12/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento bicamere al piano primo

Indirizzo: Via Brega, 14

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.397,85 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati reperiti tre comparabili tutti appartenenti allo stesso condominio e pertanto del tutto simili per tipologia costruttiva, epoca e presumibilmente finiture.

Si precisa che nel calcolo della consistenza è stata considerata l'unità abitativa sub. 11 con il garage pertinenziale sub. 49 in quanto entrambi proprietà per intero del debitore esecutato.

I subalterni 78, 92 e 93, comunque oggetto della procedura esecutiva, sono in proprietà solamente in quota parte e pertanto da considerarsi come parti comuni prive di un loro autonomo valore.

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|-------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 145.400,00 | 68.700,00 | 130.000,00 |
| Consistenza | 89,14 | 109,00 | 49,00 | 93,00 |
| Data [mesi] | 0 | 25,00 | 28,00 | 26,00 |
| Prezzo unitario | - | 1.333,94 | 1.402,04 | 1.397,85 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 1.333,94 | 1.333,94 | 1.333,94 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo | 145.400,00 | 68.700,00 | 130.000,00 |
| Data [mesi] | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo unitario | -26.492,15 | 53.544,55 | -5.149,03 |
| Prezzo corretto | 118.907,85 | 122.244,55 | 124.850,97 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **122.001,13**

Divergenza: 4,76% < **5%**

ANALISI DELLE AGGIUDICAZIONI

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni avvenute nel comune di Sandrigo dal gennaio 2021 ad oggi, valutando immobili simili per tipologia e piano a quanto oggetto di Perizia, risulta un immobile avente circa la medesima stessa superficie è aggiudicato a 62.650 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,14 x 1.368,65 = **122.001,46**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 122.001,46

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 122.001,46

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Vicenza - Bassano del Grappa

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| A | appartamento | 89,14 | 0,00 | 122.001,46 | 122.001,46 |
| | | | | 122.001,46 € | 122.001,46 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sconsigliata la divisione in quote della proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.001,46**

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): **€. 18.300,22**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.701,24**

data 26/01/2024

il tecnico incaricato
Geom. LORIS PRETO