



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 260/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DOVALUE S.P.A. MANDATARIA DI BCC NPLS 2020 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:

I.V.G. Vicenza srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2024

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

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

**Procedura Es. Imm. n. 260/2023 R.G.
con riunione alla Es. Imm. n. 213/2024 R.G.**

Giudice dott.ssa Marialuisa Nitti

promossa da

*** DATO OSCURATO ***

contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 4): piena proprietà per l'intero dell'abitazione con autorimessa.

Bene (cfr pag. 4): appartamento tricamere con cantina e autorimessa.

Ubicazione (cfr pag. 4): Comune di Fara Vicentino, Via A. De Gasperi n. 3.

Stato (cfr pag. 11): buono.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 4): NCEU di Fara Vicentino, Fg. 2, mappale 204
- sub. 10, cat. A/3, abitazione di 6,5 vani;
- sub. 6, cat. C/6, autorimessa di 22 mq
(per la quota di 1/1 della piena proprietà).
NCT di Fara Vicentino, Fg. 2, mappale 1119, area urbana di mq 350
(per la quota di 91/1000 della piena proprietà).

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 8): nessuna.

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

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 18): €76.000,00.

Valore mutuo (cfr pag. 5): €300.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 17): discreta.

Pubblicità: annunci in portali web specializzati.

Occupazione (cfr pag. 5): *** DATO OSCURATO *** , in qualità di proprietari.

APE (cfr pag. 12): Classe E.

Allegati

- A. Documentazione fotografica
- B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- C. Atto di provenienza
- D. Visure ipotecarie
- E. Visure catastali
- F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- H. Pratiche edilizie comunali e sovrapposizione rispetto lo stato attuale dei luoghi
- I. Certificato di Destinazione Urbanistica
- J. Attestato di prestazione energetica
- K. Estratto dell'atto di matrimonio
- L. Certificati di residenza
- M. Documentazione relativa ai beni comparabili
- N. Prezzi di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili simili nello stesso Comune

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a Fara Vicentino, Via Alcide De Gasperi n. 3, della superficie commerciale di 138 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento tricamere al piano primo con cantina e autorimessa esclusiva al piano terra.

Identificazione catastale al NCEU di Fara Vicentino:

- foglio 2 particella 204 sub. 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €436,41, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 4, piano: INT-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** .
Coerenze: L'appartamento sub. 10 confina a ovest con il vano scale condominiale mentre sui restanti lati è libero. La cantina di pertinenza confina a sud con l'autorimessa sub. 6 oggetto di pignoramento, a ovest con altro vano cantina mentre è libera sui restanti lati.
- foglio 2 particella 204 sub. 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita €20,45, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'autorimessa sub. 6 confina a nord con la cantina di pertinenza dell'appartamento sub. 10 oggetto di pignoramento, a ovest con altra autorimessa mentre è libera sui restanti due lati.

In aggiunta, per la quota di 91/1000, al NCT:

- foglio 2 particella 1119, Area Urbana di mq 350.
Coerenze: Il mappale 1119 confina a nord con il mappale 1118, a est con la pubblica via, a sud con il mappale 1117 e a ovest con il mappale 202.

Le unità sopra indicate hanno diritto alle parti comuni condominiali come previsto dalla legge, tra le quali il terreno di sedime del fabbricato, identificato al mappale 1118, Ente Urbano di 790 mq; le unità sopra indicate inoltre hanno diritto all'uso esclusivo del terreno censito al mappale 1131, Ente Urbano di 20 mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.027,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.000,00
Data della valutazione:	15/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori eseguiti.

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 17/04/2009 a firma di Cornelio Lorettu Notaio in Thiene ai nn. 101741/26743 di repertorio, iscritta il 12/05/2009 a Bassano del Grappa ai nn. 4322/919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Si precisa che l'ipoteca non colpisce la quota di proprietà della strada di accesso di cui gli odierni debitori eseguiti sono titolari, ovvero complessivi 91/1000 del mappale 1119 del foglio 2 del Catasto Terreni, Area Urbana di 350 mq.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario emesso il 07/05/2024 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 2617 di repertorio, trascritto il 29/05/2024 a Bassano del Grappa ai nn. 4914/3767, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Atto di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario emesso il 04/07/2023 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 3518 di repertorio, trascritto il 05/09/2023 a Bassano del Grappa ai nn. 8736/6435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , 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:	€ 100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	182/1000

Ulteriori avvertenze:

L'unità oggetto di valutazione fa parte del condominio denominato "Belvedere 1". Non è nominato un amministratore condominiale: le spese condominiali sono suddivise secondo accordi verbali e ammontano, per la manutenzione delle aree esterne e l'energia elettrica delle parti comuni, a circa €100 all'anno, oltre lo sfalcio erba e le pulizie parti comuni che vengono svolti attualmente a rotazione dai condomini.

Si precisa che gli importi indicati, comunicatici dai debitori eseguiti, sono da intendersi come indicativi e riferiti alla data della perizia; essi infatti potrebbero variare, anche significativamente, nelle future annualità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di compravendita, con atto autenticato nelle firme il 26/11/1980 da Cornelio Loretto Notaio in Breganze ai nn. 998 di repertorio, trascritto il 22/12/1980 a Bassano del Grappa ai nn. 7440/6076, mediante il quale i debitori eseguiti acquistavano dal *** DATO OSCURATO *** i beni oggetto di pignoramento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 511, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso residenziale detto "Condominio Belvedere 1", presentata il 19/10/1978 con il n. 1834 di protocollo, rilasciata il 18/12/1978 con il n. 1834 di protocollo.

Licenza di Abitabilità relativa al fabbricato di sei appartamenti sito in Fara Vicentino, rilasciata il 24/07/1980 con il n. 1834 di protocollo a *** DATO OSCURATO *** .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi del comune di Fara Vicentino fa ricadere il mappale 204 del foglio 2 nella destinazione urbanistica "Zona residenziale soggetta a Intervento Edilizio Diretto - R/11".

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale

Dall'analisi degli elaborati grafici del vigente Piano di Assetto del Territorio Intercomunale "Terre di Pedemontana Vicentina" dei comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza,

Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano si evince quanto segue riguardo al mappale 204 del foglio 2.

Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale

- Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 - Zona 3 su tutto il territorio intercomunale (art. 7 NTA).

Tav. 2 - Carta delle fragilità

- Area idonea a condizione (art. 7 NTA).

Tav. 4 - Carta delle Trasformabilità

- Area di urbanizzazione consolidata (art. 12 NTA);

- Ambito territoriale omogeneo "Edificato" ATO 2.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato allo scrivente in data 21/12/2023 è riportato come allegato I della presente relazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

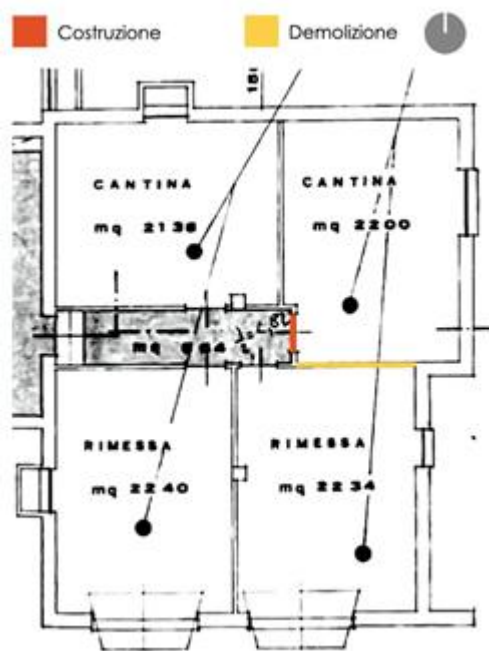
Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie ma rivestono carattere meramente indicativo, derivando da una interpretazione personale ed autonoma dell'esperto degli elaborati e titoli edilizi reperiti, alla luce della normativa vigente, conformemente all'incarico conferitogli.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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici depositati in Comune non è presente il muro divisorio interno tra la cantina di pertinenza e l'autorimessa sub. 6 al piano terra.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

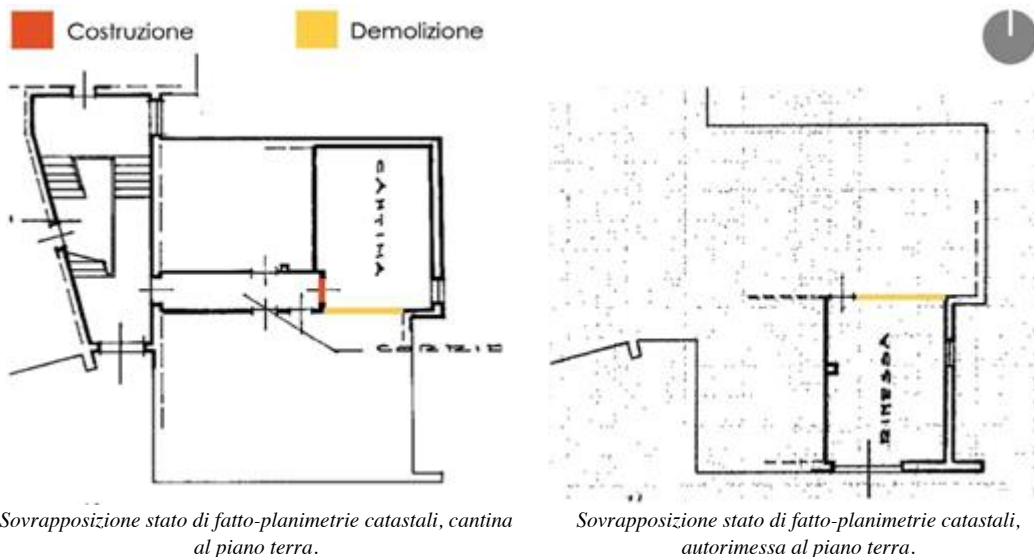
Costi di regolarizzazione: *Pratica in sanatoria* €2.500,00.



Sovrapposizione stato di fatto-elaborati comunali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali si segnala che è stato demolito il muro divisorio interno di separazione tra l'autorimessa (sub. 6) e la cantina di pertinenza al piano terra.
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione: *Aggiornamento catastale*: €2.000,00.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

BENI IN FARA VICENTINO VIA ALCIDE DE GASPERI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Fara Vicentino, Via Alcide De Gasperi n. 3, della superficie commerciale di 138 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento tricamere al piano primo con cantina e autorimessa esclusiva al piano terra.

Identificazione catastale al NCEU di Fara Vicentino:

- foglio 2 particella 204 sub. 10, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €436,41, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 4, piano: INT-T-1, intestato a *** DATO

OSCURATO *** .

Coerenze: L'appartamento sub. 10 confina a ovest con il vano scale condominiale mentre sui restanti lati è libero. La cantina di pertinenza confina a sud con l'autorimessa sub. 6 oggetto di pignoramento, a ovest con altro vano cantina mentre è libera sui restanti lati.

- foglio 2 particella 204 sub. 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita €20,45, indirizzo catastale: Via Alcide De Gasperi n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'autorimessa sub. 6 confina a nord con la cantina di pertinenza dell'appartamento sub. 10 oggetto di pignoramento, a ovest con altra autorimessa mentre è libera sui restanti due lati.

In aggiunta, per la quota di 91/1000, al NCT:

- foglio 2 particella 1119, Area Urbana di mq 350.
Coerenze: Il mappale 1119 confina a nord con il mappale 1118, a est con la pubblica via, a sud con il mappale 1117 e a ovest con il mappale 202.

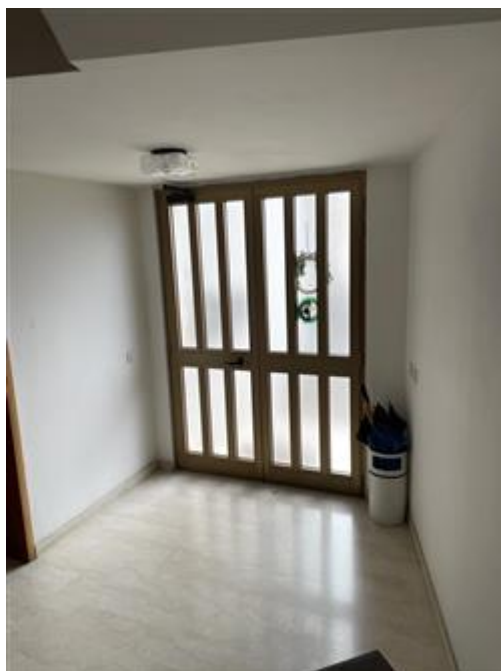
Le unità sopra indicate hanno diritto alle parti comuni condominiali come previsto dalla legge, tra le quali il terreno di sedime del fabbricato, identificato al mappale 1118, Ente Urbano di 790 mq; le unità sopra indicate inoltre hanno diritto all'uso esclusivo del terreno censito al mappale 1131, Ente Urbano di 20 mq.



Vista esterna da est (contorni indicativi sull'appartamento sub. 10).



Vista esterna da sud (contorni indicativi sull'autorimessa sub. 6).



Ingresso condominiale.



Vano scale comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima sono situati nel comune di Fara Vicentino, in particolare nel centro cittadino, in Via Alcide De Gasperi, a pochi passi dalla principale Piazza Arnaldi, dove si trova il Municipio. A pochi minuti sono raggiungibili diversi servizi per il cittadino, quali negozi, biblioteca, ufficio postale, scuole, etc.

La zona in cui si inserisce il fabbricato residenziale che ospita i beni in oggetto gode di una particolare panoramicità, l'area è tranquilla e vi è disponibilità di parcheggi.



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale.



Ortofoto del contesto cittadino con posizione dei beni in oggetto.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da un appartamento con cantina e la relativa autorimessa di pertinenza, inseriti in un fabbricato residenziale pluripiano ospitante sei unità abitative. Costruito alla fine degli anni '70 esso è composto da tre corpi sfalsati tra loro e collegati da un vano scale comune; ciascuno di essi si sviluppa su tre piani. Al livello inferiore si trovano le cantine e le autorimesse di pertinenza, ai piani superiori invece sono distribuiti gli appartamenti.

L'edificio è realizzato con struttura portante mista laterocementizia, copertura a padiglione con manto in tegole e pareti esterne finite ad intonaco civile e tinteggiate. I poggiali hanno parapetti pieni intonacati, i pluviali e i canali di gronda sono in lamiera verniciata. L'area esterna carrabile che

circonda il fabbricato è asfaltata. Sul lato est si trova un'area verde suddivisa catastalmente in orti esclusivi ad uso delle singole unità ma attualmente indistintamente mantenuta a prato.

L'accesso avviene da Via De Gasperi a est, attraverso una strada privata a servizio anche dall'antistante Condominio Belvedere 2.

Le autorimesse sono distribuite sul lato sud e sul lato ovest e ciascuna di esse è comunicante direttamente con l'esterno. Il portoncino di ingresso pedonale, il quale immette nel vano scale comune si trova invece sul lato sud del fabbricato. Il suddetto vano scale interno ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati e pavimento in marmo. Non è presente ascensore condominiale.

Lo stato di manutenzione delle parti comuni è discreto.

L'unità oggetto di pignoramento occupa il piano primo del corpo est e gode di affacci su tre lati (sud, est e nord): verso sud si trova la zona giorno mentre verso nord la zona notte. L'unità sviluppa 93 mq calpestabili e si compone di un soggiorno ed una cucina separati, un disimpegno, due bagni finestrati, un ripostiglio e tre camere da letto; si aggiunge un poggiolo di 7 mq esposto sul lato est e comunicante con la cucina ed una delle camere. L'altezza netta interna è di 2,70 m.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è in piastrelle ceramiche in tutte le stanze ed anche nel poggiolo. Nei bagni ed in cucina le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche. I serramenti sia interni che esterni sono in legno, risalenti all'epoca di costruzione; gli infissi esterni hanno vetrocamera. Il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili in PVC con cassonetto ispezionabile dall'interno.

Gli impianti sono risalenti all'epoca di costruzione. Per il riscaldamento invernale è in uso una stufa a pellet situata in soggiorno. Nell'autorimessa sub. 6 al piano terra è presente una caldaia a basamento a gasolio attualmente non in funzione; nelle diverse stanze dell'appartamento si trovano dei termosifoni a parete ad essa collegati ma attualmente dismessi. Per la produzione di acqua calda sanitaria è in uso un boiler elettrico situato in cantina. Il fornello della cucina invece funziona con una bombola di gas propano. Non è presente impianto di raffrescamento estivo.

Al piano terra si trovano la cantina e l'autorimessa (sub. 6) di pertinenza, rese un unico vano di 45 mq calpestabili mediante la demolizione del muro divisorio tra di esse. L'altezza interna è di 2,40 m. Vi si perviene dal vano scale condominiale interno attraverso un corridoio comune; tuttavia l'autorimessa è accessibile anche direttamente dall'esterno sul lato sud del fabbricato. Tale vano, ha pareti e soffitti intonacati e pavimento in piastrelle ceramiche. Oltre che del basculante di accesso è dotato di due finestre con infissi metallici. Al suo interno si trovano la caldaia a gasolio attualmente non in funzione e il boiler in uso per l'acqua calda sanitaria.

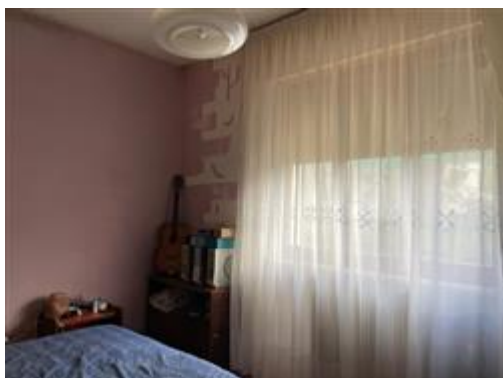
Lo stato di manutenzione generale interno è buono; si rilevano fenomeni di umidità di risalita alla base delle pareti del piano terra.



Cucina.



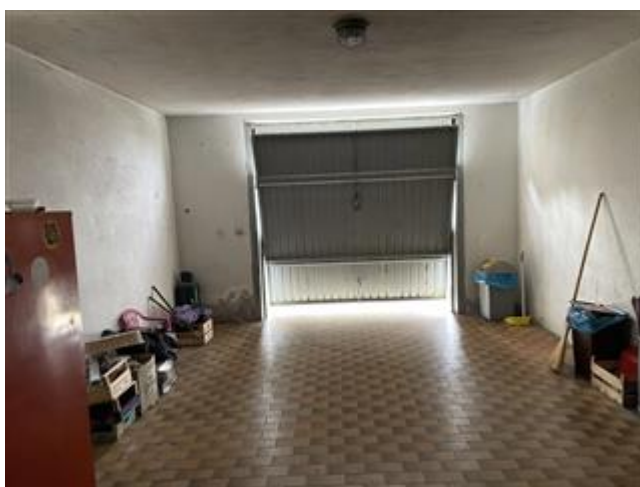
Bagno.



Camera da letto.



Disimpegno.



Autorimessa (sub. 6).



Bagno.

CLASSE ENERGETICA:



[234,76 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 4997 registrata in data 16/01/2024

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.1 - Superficie interna netta dei vani principali	93,00	x	100 %	=	93,00
P.1 - Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani principali	17,00	x	100 %	=	17,00
P.1 - Poggiolo	7,00	x	30 %	=	2,10
P.T - Superficie interna netta dei vani secondari	45,00	x	50 %	=	22,50

Superficie dei muri interni e perimetrali dei vani secondari	7,00	x	50 %	=	3,50
Arrotondamento	-0,10	x	100 %	=	-0,10
	0,10	x	0 %	=	0,00
Totale:	169,00				138,00



Schema distributivo dello stato di fatto - piano primo.



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: 29/08/2023

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa

Descrizione: Abitazione al piano primo in fabbricato bifamiliare

Indirizzo: Via Verdi, 1

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 55.000,00 pari a 321,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/05/2022

Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa

Descrizione: Abitazione al piano primo in fabbricato bifamiliare con area esclusiva di corte e magazzino

Indirizzo: Via San Bortolo, 50
Superfici principali e secondarie: 254
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 83.000,00 pari a 326,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 26/11/2021
Fonte di informazione: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa
Descrizione: Abitazione al piano primo con autorimessa al piano terra
Indirizzo: Via Marconi, 35
Superfici principali e secondarie: 208
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 384,62 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 espone:

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

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	83.000,00	80.000,00
Consistenza	138,00	254,00	208,00

Data [mesi]	0	29,00	35,00
Prezzo unitario	-	326,77	384,62
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	8,00	8,00	8,00
Tipologia edilizia	6,00	7,00	7,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	1,00	1,00	1,00
Stato di manutenzione	8,00	5,00	6,00
Dotazioni esterne	7,00	8,00	7,00
Dotazioni interne	7,00	5,00	5,00
Livello delle finiture	6,00	6,00	6,00
Qualità distributiva interna	7,00	5,00	6,00
Esposizione dell'unità e luminosità	7,00	7,00	7,00
Qualità degli affacci e vedute	8,00	7,00	7,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	2,00	0,00	0,00
Potenzialità di interventi migliorativi	6,00	6,00	8,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	1.980,00	1.967,00	1.967,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	69,17	66,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	326,77	326,77
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	3 %	2.490,00	2.400,00
Tipologia edilizia	2 %	1.660,00	1.600,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	-3 %	-2.490,00	-2.400,00
Stato di manutenzione	5 %	4.150,00	4.000,00
Dotazioni esterne	4 %	3.320,00	3.200,00
Dotazioni interne	4 %	3.320,00	3.200,00

Livello delle finiture	3 %	2.490,00	2.400,00
Qualità distributiva interna	3 %	2.490,00	2.400,00
Esposizione dell'unità e luminosità	5 %	4.150,00	4.000,00
Qualità degli affacci e vedute	4 %	3.320,00	3.200,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	5 %	4.150,00	4.000,00
Potenzialità di interventi migliorativi	4 %	3.320,00	3.200,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo l'epoca di costruzione)	1,5 %	1.245,00	1.200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	83.000,00	80.000,00
Data [mesi]	2.005,83	2.333,33
Prezzo unitario	-37.905,51	-22.874,02
Tono sociale della zona, accessibilità, comodità ai servizi	0,00	0,00
Tipologia edilizia	-1.660,00	-1.600,00
Livello di piano (in assenza di ascensore)	0,00	0,00
Stato di manutenzione	12.450,00	8.000,00
Dotazioni esterne	-3.320,00	0,00
Dotazioni interne	6.640,00	6.400,00
Livello delle finiture	0,00	0,00
Qualità distributiva interna	4.980,00	2.400,00
Esposizione dell'unità e luminosità	0,00	0,00
Qualità degli affacci e vedute	3.320,00	3.200,00
Efficienza energetica di involucro edilizio ed impianti	8.300,00	8.000,00
Potenzialità di interventi migliorativi	0,00	-6.400,00
Vetustà/obsolescenza funzionale (valutato secondo	16.185,00	15.600,00

l'epoca di costruzione)			
Prezzo corretto	93.995,32		95.059,32
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			94.527,32
Divergenza:	1,12%	<	5%
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:			
Valore superficie principale:	138,00	x	684,98 = 94.527,24
RIEPILOGO VALORI CORPO:			
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):			€ 94.527,24
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):			€ 94.527,24

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 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 Vicenza.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia discreta appetibilità per la tipologia edilizia e il contesto in cui l'immobile è inserito.

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	138,00	0,00	94.527,24	94.527,24
				94.527,24 €	94.527,24 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.027,24**

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): **€ 13.504,09**

Riduzione per arrotondamento: **€ 523,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 76.000,00**

data 15/10/2024

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