



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

292/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA: LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE: dott.ssa M. Nitti

CUSTODE: IVG-Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2024

Aggiornata il 24/10/2024

LOTTO 1 - LONIGO

LOTTO 2 - VICENZA

TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA
BASSO**

n° 1143



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

292/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA: LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE: dott.ssa M. Nitti

CUSTODE: IVG-Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2024

Aggiornata il 24/10/2024

LOTTO 1 - LONIGO



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architetto basso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 292/2023

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott.ssa M. Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 28/11/2024

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 03 e 09): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag. 03 e 09): Unità residenziale al piano Terra, Primo, Secondo, Terzo e Quarto

Ubicazione (cfr pag. 3 e 09): Lonigo – VI – Pontedera, 11

Dati Catastali attuali (cfr pag 03 e 09):

foglio 3 particella 295 sub 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 46,27 – piena proprietà per la quota di 1/1;

foglio 3 particella 295 sub 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 19 vani, rendita 2060,66,37 – piena proprietà per la quota di 1/1;

Metri quadri (cfr pag. 3): 542,00 mq

Stato (cfr pag. 11): mediocre

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 17): 461.500,00 € - Valore quota 461.500,00 € – il valore di stima si riferisce a compravendite di immobili utilizzate come comparabili anche del periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 14): 2016: 260.000,00; 2019: 120.000,00; 2017: 175.000,00; i valori trovati si riferiscono anche al periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 16): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata della quota proposto (cfr pag. 17): 391.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziativa di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 3): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): esecutato

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 292/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a LONIGO Via G. Da Pontedera 11, della superficie commerciale di **541,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più piani fuori terra. L'edificio, edificato in epoca remota, precedente al 1967 è ubicato in zona centrale del Comune di Lonigo lungo una via di forte comunicazione.

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile, ora risulta essere isabitato e chiuso da qualche anno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano cielo terra. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 295 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GIULIO PONTEDEIRA n. 11 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/05/2017 Pubblico ufficiale EGIDIO FERRARA Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 1207 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 619 registrato in data 09/05/2018 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA BELLIENI MARIO Voltura n. 6535.
Coerenze: Strada comunale, altri edifici
- foglio 3 particella 295 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 19 vani, rendita 2.060,66 Euro, indirizzo catastale: VIA GIULIO PONTEDEIRA, 11, piano: T-1 - 2-3 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ESTAMENTO OLOGRAFO del 14/05/2017 Pubblico ufficiale EGIDIO FERRARA Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 1207 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 619 registrato in data 09/05/2018 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA BELLIENI MARIO Voltura n. 6535.1
Coerenze: strada comunale e altri edifici

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	541,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 460.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 391.000,00

trova:

Data della valutazione:

27/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi.

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**, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Franco Golin ai nn. 40329 Rep di repertorio, iscritta il 23/05/2006 a Vicenza ai nn. 14404/3390, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.250.000,00€.

Importo capitale: 820.000,00€.

La formalità è riferita solamente a Beni a Lonigo.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 226 DEL 22/01/2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di mutuo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 802 DEL 12/02/2013 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di mutuo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12838/2133 DEL 15/06/2018 derivante da restrizione di beni del 01/06/2018 Notaio FERRARA EGIDIO Sede LONIGO (VI) Numero di repertorio 1682/1443 Foglio 3 Particella 295 Subalterno 14

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2008 a firma di notaio Franco Golin ai nn. 47700/1016 di repertorio, iscritta il 26/02/2008 a Vicenza ai nn. 4803/986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 900.000,00€.

Importo capitale: 550.000,00€.

Durata mutuo: 10 anni.

La formalità è riferita ai beni a Lonigo e Vicenza.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12839/2134 DEL 15/06/2018 derivante da restrizione di beni del 01/06/2018 Notaio FERRARA EGIDIO Sede LONIGO (VI) Numero di repertorio 1682/1443 Foglio 3 Particella 295 Subalterno 14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2023 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 3979 Rep di repertorio, trascritta il 09/08/2023 a Vicenza ai nn. 12839/13810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Grava su Lonigo Foglio 3 Particella 295 Sub. 6 Particella 295 Sub. 13, Vicenza Foglio 11 Particella 53 Sub. 17

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**

Ulteriori avvertenze:

L'unità edilizia è indipendente con accesso diretto dall'esterno, non sono stati forniti dati relativi alle eventuali spese comuni inerenti la gestione del fabbricato (manutenzioni ordinarie e straordinarie copertura, facciate ecc.)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al momento del deposito della perizia non sono ancora stati reperiti gli atti di provenienza in capo all'esecutata riferiti al Lotto 1 e 2

Immobili Lotto 1 - Lonigo

A *** DATO OSCURATO *** , la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Lonigo Foglio 3 Particella 295 Sub. 6 Particella 295 Sub. 13 era pervenuta per successione, in morte di *** DATO OSCURATO *** Nato il 02/09/1937 a LONIGO (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 14/05/2017 registrata il 09/05/2018 al Numero di repertorio 619/9990 VICENZA, trascritta il 12/06/2018 ai NN. 12538/8560 devoluta per testamento

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 26.07.2017 Numero di repertorio 1207/1043 Notaio *** DATO OSCURATO *** Sede LONIGO (VI) trascritto il 11/08/2017 ai nn. 17156/11955 a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** degli immobili Lonigo Foglio 3 Particella 295 Sub. 4 Particella 295 Sub. 6 contro *** DATO OSCURATO *** Nato il 02/09/1937 a LONIGO (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

* A *** DATO OSCURATO *** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Lonigo Foglio 3 Particella 295 Subalterni 1-2-3 è stata attribuita in virtù di atto, di divisione del 09/03/1978 Numero

di repertorio 40255 Notaio ALBERTI MARIO trascritto il 28/03/1978 nn. 3583/3069 con il consenso della convivente *** DATO OSCURATO *** Nata il 16/06/1940 a LONIGO (VI)

* A *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** le rispettive quote in piena proprietà degli immobili. Lonigo Foglio 3 Particella 295 Subalterni 1-2-3 (unitamente alla Sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Nata il 23/10/1913a Lonigo per l'usufrutto parziale) è pervenuta per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** Nato il 27/04/1904 a LONIGO (VI) e ivi deceduto l'11/09/1972 (successione registrata a VICENZA il 04/01/1973 Val. 718 Den. 10, di cui tuttavia non si riscontra trascrizione).

Si rileva atto di accettazione di eredità del 09/03/1978 Numero di repertorio 40255 Notaio ALBERTI. MARIO trascritto il 28/03/1978 nn. 3583/3069.

Si segnala ricongiungimento di usufrutto del 28/09/1993 Voltura 19769.1/2009 Pratica VI0413080 in atti dal 23/12/2009 in morte della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** . Non si rilevano tuttavia atti mortis causa

Immobile Lotto 2 - Vicenza

A *** DATO OSCURATO *** la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di permuta del 20/02/2002 Rp 12915 Notaio Golin Franco di Lonigo trascritto il 21/03/2002 nn. 6587/4465 da potere di *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato in data anteriore al 1967, in seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata presso i competenti uffici comunali, non è stata ritrovata la documentazione inerente l'edificazione del fabbricato in oggetto. Lo stesso ha subito negli anni minimi interventi di manutenzione ordinaria ma nessun intervento significativo. Nella sezione "conformità" reputo quindi di dover segnalare il costo di una eventuale pratica edilizia per le eventuali difformità rilevabili.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato l'immobile ricade in zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 24 NTO di riferimento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino la % di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico non essendo stata reperita alcuna documentazione riferita all'edificazione del complesso edilizio, non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che maggiormente rispecchia lo stato in essere.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Non essendo stata reperita la documentazione edilizia non si è potuto verificare la conformità, nell'eventualità che si dovesse riscontrare una irregolarità edilizia si dovrà procedere con una pratica di sanatoria verificando puntualmente se la difformità riguardano solo la distribuzione interna o anche la forometria esterna ed eventuali modifiche volumetriche.

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

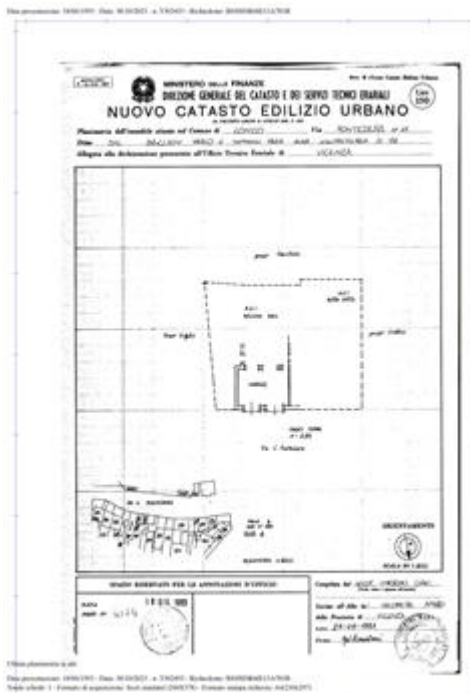
Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità sulla distribuzione interna

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

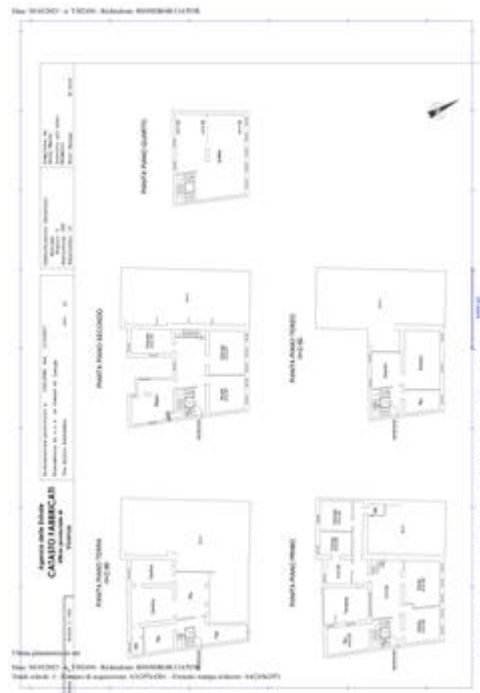
- Pratica catastale di regolarizzazione (esclusi oneri): €.1.500,00

Visura catastale



Planimetria catastale

Visura catastale



Planimetria catastale

BENI IN LONIGO VIA G. DA PONTEDEIRA 11

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a LONIGO Via G. Da Pontedera 11, della superficie commerciale di **541,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più piani fuori terra. L'edificio, edificato in epoca remota, precedente al 1967 è ubicato in zona centrale del Comune di Lonigo lungo una via di forte comunicazione.

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile, ora risulta essere isabitato e chiuso da qualche anno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano cielo terra. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 295 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: VIA GIULIO PONTEDEIRA n. 11 , piano: Terra, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da TESTAMENTO OLOGRAFO del

14/05/2017 Pubblico ufficiale EGIDIO FERRARA Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 1207 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 619 registrato in data 09/05/2018 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA BELLINI MARIO Voltura n. 6535.

Coerenze: Strada comunale, altri edifici

- foglio 3 particella 295 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 19 vani, rendita 2.060,66 Euro, indirizzo catastale: VIA GIULIO PONTEDERA, 11, piano: T-1 - 2-3 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ESTAMENTO OLOGRAFO del 14/05/2017 Pubblico ufficiale EGIDIO FERRARA Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 1207 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione Volume 9990 n. 619 registrato in data 09/05/2018 - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA BELLINI MARIO Voltura n. 6535.1
Coerenze: strada comunale e altri edifici

L'intero edificio sviluppa quattro piano, quattro piano fuori terra, .



Vista dall'esterno



Vista dall'esterno



Vista dall'esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

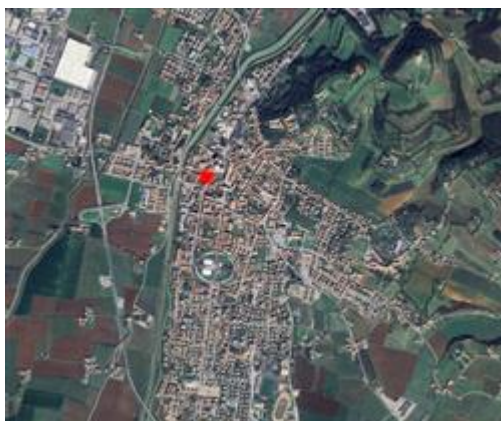


Foto aerea della zona



Estratto strumento urbanistico



Mappa catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 295 sub 6-13

L'edificio pluripiano è composto da un'unica unità immobiliare, è suddiviso in quattro piani oltre ad aree al piano terra destinate a superfici accessorie e a posto auto. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 6 e 13, è composto da un ingresso al piano terra dove si trova il vano scale, un garage doppio (sub 6) dal quale si accede direttamente dall'esterno e dal vano scale oltre a superfici accessorie quali ripostigli e cantina. L'immobile è dotato di ascensore.

Al piano primo secondo e terzo locali abitabili quali cucina, disimpegno camere e bagni, piano quarto soffitta abitabile/sottotetto

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno sono in parte in piastrelle in parte in battuto, le scale in pietra, mentre la zona notte ha pavimento in legno, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro singolo e serramento in alluminio a doppio vetro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico in parte manomesso dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e legno, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in legno; il solaio di copertura anch'esso con struttura in legno. L'edificio è dotato di oscuranti in legno.

INTERNO : Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione con particolare riguardo agli impianti, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma degli impianti e ristrutturazione/sistemazione interna.

E' necessario un completo intervento di verifica e messa a norma degli impianti esistenti.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile con particolare attenzione alla copertura che presenta punti di infiltrazione.



Ingresso



Soggiorno piano primo



Bagno



Camera



Camera



Soffitta

CLASSE ENERGETICA:



[292,00 KWh/m²/anno]

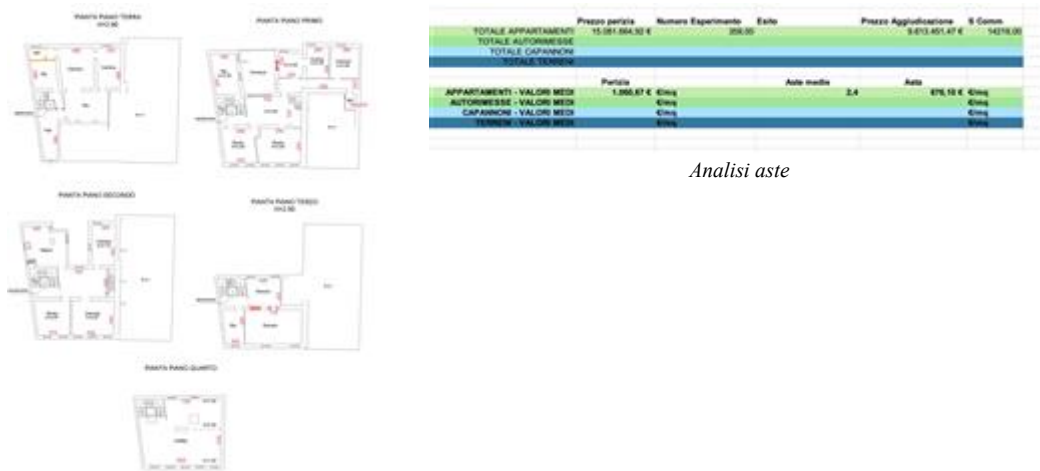
Certificazione APE N. 118775/2024 registrata in data 24/09/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage piano terra	28,00	x	50 %	=	14,00
Abitativo	495,00	x	100 %	=	495,00
Terrazzo	20,00	x	33 %	=	6,60
Soffitta	105,00	x	25 %	=	26,25
Totale:	648,00				541,85



Analisi aste

Stato dei luoghi

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobiliare a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/abitat.	costruzione anno 2010		
Comune	Longi - Vercina		
Indirizzo	Via Portogari 11		
Dati catastali	foglio 3 - mapp. 2561 - sub. 11 (AD) sub 13 (CD)		
Superficie (SL, IM) (superficie esterna totale)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SLP	210,00
	superficie balconizzati	SLB	10,00
	superficie cantina	SUC	
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	superficie accessori	SLAcc	0,00
	superficie sottotetto	SUS	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi/garage	numero	SGN	2
Rex auto	numero	BOC	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione vano principale	1 scarico, 2 sufficienti, 3 buono	MSP	3
Stato di manutenzione vano accessori	1 scarico, 2 sufficienti, 3 buono	MVA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficienti, 3 buono	MPI	3
Livello di piano	Dq.1, 1q.1, 2q.2, 3q.3	LV	0
Impianto condizionamento	1=presente, 0=assente	CCN	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	05/05/2019
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	260.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita n. data 05/05/2019 Fog. 2419 n. n. Fasc. 2708 del r. foglio 1, Di Longi - Vercina		
Foto immobile			

Comparabile A

Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobiliare a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/abitat.	costruzione anno 1974		
Comune	Longi - Vercina		
Indirizzo	Via Vercina, 8		
Dati catastali	foglio 3 - mapp. 1813 - sub. 5 (AD)		
Superficie (SL, IM) (superficie esterna totale)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SLP	140,00
	superficie balconizzati	SLB	10,00
	superficie cantina	SUC	
	superficie autorimessa	SUA	
	superficie accessori	SLAcc	
	superficie sottotetto	SUS	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi/garage	numero	SGN	2
Rex auto	numero	BOC	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione vano principale	1 scarico, 2 sufficienti, 3 buono	MSP	1
Stato di manutenzione vano accessori	1 scarico, 2 sufficienti, 3 buono	MVA	1
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficienti, 3 buono	MPI	1
Livello di piano	Dq.1, 1q.1, 2q.2, 3q.3	LV	2
Impianto condizionamento	1=presente, 0=assente	CCN	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	23/04/2019
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	130.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita n. data 23/04/2019 Fog. 2704 n. n. Fasc. 1008 del foglio E, Farnas - Longi - Vercina		
Foto immobile			

Comparabile B

Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobiliare a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/abitat.	costruzione anno 1971 Fog. 101		
Comune	Longi - Vercina		
Indirizzo	Via 14 Maggio 28		
Dati catastali	foglio 3 - mapp. 1911 - sub. 6 (AD)		
Superficie (SL, IM) (superficie esterna totale)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SLP	147,00
	superficie balconizzati	SLB	4,00
	superficie cantina	SUC	
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	superficie accessori	SLAcc	0,00
	superficie sottotetto	SUS	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi/garage	numero	SGN	2
Rex auto	numero	BOC	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione vano principale	1 scarico, 2 sufficienti, 3 buono	MSP	3
Stato di manutenzione vano accessori	1 scarico, 2 sufficienti, 3 buono	MVA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarico, 2 sufficienti, 3 buono	MPI	3
Livello di piano	Dq.1, 1q.1, 2q.2, 3q.3	LV	0
Impianto condizionamento	1=presente, 0=assente	CCN	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	30/08/2017
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	175.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita n. data 30/08/2017 Fog. 1028a n. n. Fasc. 10278a foglio 11, marino - Montebelluna - Vercina		
Foto immobile			

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Indirizzo	Superficie (SL, IM)	Prezzo (€)	Prezzo Corretto (€)	Fonte
Longi - Vercina	SLP 210,00	260.000,00	1.238,10	05/05/2019
Longi - Vercina	SLP 140,00	130.000,00	928,57	23/04/2019
Longi - Vercina	SLP 147,00	175.000,00	1.190,48	30/08/2017

STIMA MONOPARAMETRICA

Prezzo medio	1.085,72
Prezzo minimo	928,57
Prezzo massimo	1.238,10

tabella dei prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 05/08/2016
Fonte di informazione: atto notarile
Descrizione: appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via Pontespin
Superfici principali e secondarie: 220
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 23/09/2019
Fonte di informazione: Atto notariale
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Viale Vicenza 9
Superfici principali e secondarie: 143
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 839,16 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/08/2017
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via 24 Maggio
Superfici principali e secondarie: 148
Superfici accessorie:
Prezzo: 175.000,00 pari a 1.182,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di

stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 675,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 1060,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 2,45 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

(si consideri che i dati si riferiscono al periodo pre Covid)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **461.357,51**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	142,49

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 461.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 461.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Lonigo, agenzie: di Lonigo e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	541,85	0,00	461.500,00	461.500,00
				461.500,00 €	461.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 1 costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 460.000,00**

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%

€. 69.000,00

tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

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: **€. 391.000,00**

data: 27/09/2024



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia
ARCHITETTO
Sezione A/a
ANDREA BASSO
n° 1143
tecnico incaricato
arch. Andrea Basso



**TRIBUNALE ORDINARIO -
VICENZA**
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
292/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA: LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE *** DATO OSCURATO ***

GIUDICE: dott.ssa M. Nitti

CUSTODE: IVG-Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2024

Aggiornata il 24/10/2024

LOTTO 2 - VICENZA



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architetto basso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 292/2023

LOTTO 2

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott.ssa M. Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 28/11/2024

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 19 e 24): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag. 19 e 24): Unità residenziale al piano Terra,

Ubicazione (cfr pag. 3 e 09): Vicenza – VI - Via Gen. C. A. Dalla Chiesa, 220

Dati Catastali attuali (cfr pag 19 e 24):

foglio 11 particella 53 sub 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325,37 – piena proprietà per la quota di 1/1;

Metri quadri (cfr pag. 19): 155,00 mq

Stato (cfr pag. 26): mediocre

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 22):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 31): 123.000,00 € - Valore quota 123.000,00 € – il valore di stima si riferisce a compravendite di immobili utilizzate come comparabili anche del periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 28): 2020: 115.000,00, 150.000,00; 2015: 160.000,00; i valori trovati si riferiscono anche al periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 30): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata della quota proposto (cfr pag. 31): 104.550,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziativa di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 19): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 19): esecutato

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 292/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VICENZA Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa 220, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato in epoca remota e prima del 1967 è ubicato in zona semi-periferica del Comune lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Vicenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 53 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 220, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 20/02/2002 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 12915 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 241 registrato in data 12/03/2002 - PERMUTA Voltura n. 16895.1/2002 - Pratica n. 267501 in atti dal 16/09/20
Coerenze: sub 17, sub 18, sub 6
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.550,00
Data della valutazione:	27/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi.

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**, stipulata il 12/01/2006 a firma di notaio Franco Golin ai nn. 40329 Rep di repertorio, iscritta il 23/05/2006 a Vicenza ai nn. 14404/3390, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.250.000,00€.

Importo capitale: 820.000,00€.

La formalità è riferita solamente a Beni a Lonigo.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 226 DEL 22/01/2010 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di mutuo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 802 DEL 12/02/2013 derivante da annotazione ad iscrizione proroga di mutuo ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12838/2133 DEL 15/06/2018 derivante da restrizione di beni del 01/06/2018 Notaio FERRARA EGIDIO Sede LONIGO (VI) Numero di repertorio 1682/1443 Foglio 3 Particella 295 Subalterno 14

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2008 a firma di notaio Franco Golin ai nn. 47700/1016 di repertorio, iscritta il 26/02/2008 a Vicenza ai nn. 4803/986, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 900.000,00€.

Importo capitale: 550.000,00€.

Durata mutuo: 10 anni.

La formalità è riferita ai beni a Lonigo e Vicenza.

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12839/2134 DEL 15/06/2018 derivante da restrizione di beni del 01/06/2018 Notaio FERRARA EGIDIO Sede LONIGO (VI) Numero di repertorio 1682/1443 Foglio 3 Particella 295 Subalterno 14

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2023 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 3979 Rep di repertorio, trascritta il 09/08/2023 a Vicenza ai nn. 12839/13810, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Grava su Lonigo Foglio 3 Particella 295 Sub. 6 Particella 295 Sub. 13, Vicenza Foglio 11 Particella 53 Sub. 17

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

Ulteriori avvertenze:

L'unità edilizia è indipendente con accesso diretto dall'esterno, non sono stati forniti dati relativi alle eventuali spese comuni inerenti la gestione del fabbricato (manutenzioni ordinarie e straordinarie copertura, facciate ecc.)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al momento del deposito della perizia non sono ancora stati reperiti gli atti di provenienza in capo all'esecutata riferiti al Lotto 1 e 2

Immobili Lotto 1 - Lonigo

A *** DATO OSCURATO *** , la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Lonigo Foglio 3 Particella 295 Sub. 6 Particella 295 Sub. 13 era pervenuta per successione, in morte di *** DATO OSCURATO *** Nato il 02/09/1937 a LONIGO (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 14/05/2017 registrata il 09/05/2018 al Numero di repertorio 619/9990 VICENZA, trascritta il 12/06/2018 ai NN. 12538/8560 devoluta per testamento

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 26.07.2017 Numero di repertorio 1207/1043 Notaio FERRARA EGIDIO Sede LONIGO (V) trascritto il 11/08/2017 ai nn. 17156/11955 a favore di *** DATO OSCURATO *** degli immobili Lonigo Foglio 3 Particella 295 Sub. 4 Particella 295 Sub. 6 contro *** DATO OSCURATO *** Nato il 02/09/1937 a LONIGO (VI) Codice fiscale *** DATO OSCURATO ***

* A *** DATO OSCURATO *** la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Lonigo Foglio 3 Particella 295 Subalterni 1-2-3 è stata attribuita in virtù di atto, di divisione del 09/03/1978 Numero di repertorio 40255 Notaio ALBERTI MARIO trascritto il 28/03/1978 nn. 3583/3069 con il consenso della convivente *** DATO OSCURATO *** A Nata il 16/06/1940 a LONIGO (VI)

* A *** DATO OSCURATO *** le rispettive quote in piena proprietà degli immobili. Lonigo Foglio 3 Particella 295 Subalterni 1-2-3 (unitamente alla Sig.ra Toffanin Maria Anna Nata il 23/10/1913a Lonigo per l'usufrutto parziale) è pervenuta per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** Nato il 27/04/1904 a LONIGO (VI) e ivi deceduto l'11/09/1972 (successione registrata a VICENZA il 04/01/1973 Val. 718 Den. 10, di cui tuttavia non si riscontra trascrizione).

Si rileva atto di accettazione di eredità del 09/03/1978 Numero di repertorio 40255 Notaio ALBERTI. MARIO trascritto il 28/03/1978 nn. 3583/3069.

Si segnala ricongiungimento di usufrutto del 28/09/1993 Voltura 19769.1/2009 Pratica VI0413080 in

atti dal 23/12/2009 in morte della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** . Non si rilevano tuttavia atti mortis causa

Immobile Lotto 2 - Vicenza

A *** DATO OSCURATO *** la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di permuta del 20/02/2002 Rp 12915 Notaio Golin Franco di Lonigo trascritto il 21/03/2002 nn. 6587/4465 da potere di *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato in data anteriore al 1967, in seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata presso i competenti uffici comunali, non è stata ritrovata la documentazione inerente l'edificazione del fabbricato in oggetto. Lo stesso ha subito negli anni minimi interventi di manutenzione ordinaria ma nessun intervento significativo. Nella sezione "conformità" reputo quindi di dover segnalare il costo di una eventuale pratica edilizia per le eventuali difformità rilevabili.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino la % di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico non essendo stata reperita alcuna documentazione riferita all'edificazione del complesso edilizio, non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che maggiormente rispecchia lo stato in essere.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Non essendo stata reperita la documentazione edilizia non si è potuto verificare la conformità, nell'eventualità che si dovesse riscontrare una irregolarità edilizia si dovrà procedere con una pratica di sanatoria verificando puntualmente se la difformità riguardano solo la distribuzione interna o anche la forometria esterna ed eventuali modifiche volumetriche.

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

BENI IN VICENZA VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA 220

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VICENZA Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa 220, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato in epoca remota e prima del 1967 è ubicato in zona semi-periferica del Comune lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Vicenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,8. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 53 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA n. 220, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA del 20/02/2002 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 12915 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 241 registrato in data 12/03/2002 - PERMUTA Voltura n. 16895.1/2002 - Pratica n. 267501 in atti dal 16/09/20
Coerenze: sub 17, sub 18, sub 6
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, .



Esterno



Esterno



Esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Estratto strumento urbanistico



Mappa catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 53 sub 17

Il complesso edilizio è composto da più unità. Il Lotto 2 (identificato dal sub 17) è composto da un piano terra con ingresso zona giorno formata da cucina soggiorno, due camere da letto due bagni ed un ripostiglio (vedi planimetrie allegate). All'esterno aree comuni e di accesso alla proprietà dalla pubblica via.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno e la zona notte in legno, i bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro singolo e serramento in alluminio a doppio vetro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico in parte manomesso dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

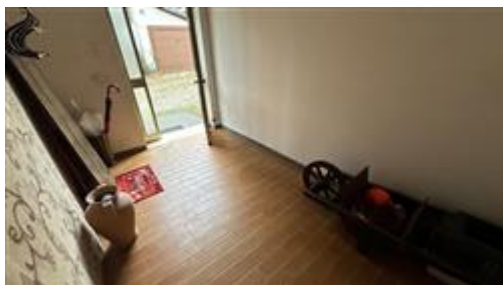
Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e legno, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in legno; il solaio di copertura anch'esso con struttura in legno. L'edificio è dotato di oscuranti in legno.

INTERNO : Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione con particolare riguardo agli impianti, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma degli impianti e ristrutturazione/sistemazione interna.

E' necessario un completo intervento di verifica e messa a norma degli impianti esistenti.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile con particolare attenzione alla copertura che presenta punti di infiltrazione.



Ingresso comune



Cucina/Soggiorno



Bagno



Camera



Camera



Bagno

CLASSE ENERGETICA:



[283,10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 118763/2024 registrata in data 24/09/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano terra	155,00	x	100 %	=	155,00
Totale:	155,00				155,00



	Prezzo perizia	Numero Esito	Prezzo Aggiudica S Comm
TOTALE VILLE	€ 5.527.426,23	79	€ 2.496.890,00 4,97%
TOTALE APPARTAMENTI	€ 21.290.883,94	790	€ 10.714.930,55 20,56%
TOTALE COMMERCIALE	€ 2.466.176,53	53	€ 856.320,00 2018
TOTALE AUTORMESSE	€ 101.261,50	51	€ 43.565,00 153
TOTALE CAPANNONI	€ 6.960.201,02	64	€ 2.652.626,00 12394
TOTALE UFFICI	€ 3.603.095,82	75	€ 1.199.725,00 2276

	Perizia	Aste media	Asta
VILLE - VALORI MEDI	€ 1.110,82 €/mq	5,3	€ 501,79 €/mq
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	€ 1.035,25 €/mq	7,8	€ 521,00 €/mq
COMMERCIALE - VALORI MEDI	€ 1.222,09 €/mq	5,3	€ 424,34 €/mq
AUTORMESSE - VALORI MEDI	€ 661,84 €/mq	8,5	€ 284,74 €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	€ 562,83 €/mq	5,8	€ 214,20 €/mq
UFFICI - VALORI MEDI	€ 1.564,46 €/mq	4,7	€ 323,19 €/mq

Analisi aste

Stato dei luoghi

Comparabile A			
Descrizione dati:	Compravendita immobiliare a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia:	appartamento e pertinenze		
Epoca costruttiva/strut.	costruzione ante anno 1987		
Comune:	Venezia		
Indirizzo:	Strada Ca' Fello 57		
Dati catastali:	Foglio 11 - mappa 249 - sub. 11 (AT) - sub. (C4)		
Superficie (SEL, m ²) (superficie esterna lorda)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	180,00
	superficie balconi/terrazz.	SUB	0,00
	superficie cortina	SUC	
	superficie autorimesse	SUA	17,00
	superficie accessori	SUAx	
	superficie sottoterra	SUS	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi garage	numero	SGR	2
Box auto	numero	BOX	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione vari principali	1 scarico: 2 sufficiente: 3 buono	MFP	3
Stato di manutenzione vari accessori	1 scarico: 2 sufficiente: 3 buono	MFA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarico: 2 sufficiente: 3 buono	MPI	3
Livello di piano	Dep.1, Top.1, 2, Dep.2, 3, Dep.3	LIV	0
Impianto condizionamento	1 presente: 0-assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notariale	DAT	30/01/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	115.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 30/01/2020 Fog. 3079 e n. Flacc. 2088 del Tribunale (Ragno) - Mac - Venezia		
Foto immobiliare			

Comparabile A

Comparabile B			
Descrizione dati:	compravendita immobiliare a destinazione residenziale tra soggetti privati		
Tipologia:	appartamento e pertinenze		
Epoca costruttiva/strut.	costruzione ante anno 1987 (ante 1981-05-2011)		
Comune:	Venezia		
Indirizzo:	Via Lacerario, 25		
Dati catastali:	Foglio 11 - mappa 249 - sub. 17 (AT) - sub. (C4)		
Superficie (SEL, m ²) (superficie esterna lorda)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	190,00
	superficie balconi/terrazz.	SUB	10,00
	superficie cortina	SUC	
	superficie autorimesse	SUA	20,00
	superficie accessori	SUAx	10,00
	superficie sottoterra	SUS	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi garage	numero	SGR	1
Box auto	numero	BOX	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione vari principali	1 scarico: 2 sufficiente: 3 buono	MFP	3
Stato di manutenzione vari accessori	1 scarico: 2 sufficiente: 3 buono	MFA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarico: 2 sufficiente: 3 buono	MPI	3
Livello di piano	Dep.1, Top.1, 2, Dep.2, 3, Dep.3	LIV	0
Impianto condizionamento	1 presente: 0-assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notariale	DAT	09/03/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	150.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 09/03/2020 Fog. 3080 e n. Flacc. 2087 del Tribunale Giovanni Camarò - Venezia		
Foto immobiliare			

Comparabile B

Comparabile C			
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale fra soggetti privati		
Tipo	appartamento e pertinenza		
Spazio costruito/metrati	costruzione anno: anno 1967		
Città	Vercelli		
Indirizzo	Via S. Argentario, 8		
Dati catastali	foglio 11 - mapp. 496 - sub. 4 (AB) e sub. 1 (CG)		
Superfici (SI), (SP) (superficie esterna verde)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	175,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	20,00
	superficie cortina	SUC	
	superficie autimesa	SUA	30,00
	superficie accessori	SUAcc	0,00
	superficie copertata	SUS	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi igienici	numero	SEI	2
	numero	BCI	
Piani auto scoperti	numero	PKC	
	numero	PKC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarico: 2 sufficiente: 3 buono	MIP	3
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarico: 2 sufficiente: 3 buono	MIA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarico: 2 sufficiente: 3 buono	MII	3
Livello di piano	1-pi. 1, 2-pi. 2, 3-pi. 3	LIV	1
Impianto condizionamento	1-gasolio: 2-elettro	CCN	0
Data compravendita	data e mese dell'atto notarile	DAT	19/06/2015
Prezzo pagato	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	160.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 19/06/2015 Reg. 3470 e n. Fasc. 25806 del Tribunale di Vercelli - Vercelli		
Foto immobile			

Comparabile C

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
Descrizione	Simbolo	Valore	Simbolo	Valore	Simbolo	Valore	Simbolo	Valore	Simbolo	Valore	
Prezzo pagato	PRZ	160.000,00	Superficie principale	SUP	175,00	Superficie balconi/terrazzi	SUB	20,00	Superficie cortina	SUC	
Superficie principale	SUP	175,00	Superficie balconi/terrazzi	SUB	20,00	Superficie cortina	SUC		Superficie autimesa	SUA	30,00
Superficie balconi/terrazzi	SUB	20,00	Superficie cortina	SUC		Superficie autimesa	SUA	30,00	Superficie accessori	SUAcc	0,00
Superficie cortina	SUC		Superficie autimesa	SUA	30,00	Superficie accessori	SUAcc	0,00	Superficie copertata	SUS	
Superficie autimesa	SUA	30,00	Superficie accessori	SUAcc	0,00	Superficie copertata	SUS		Area scoperta esclusiva	SUE	
Superficie accessori	SUAcc	0,00	Superficie copertata	SUS		Area scoperta esclusiva	SUE		Servizi igienici	SEI	2
Superficie copertata	SUS		Area scoperta esclusiva	SUE		Servizi igienici	SEI	2	Piani auto scoperti	PKC	
Area scoperta esclusiva	SUE		Servizi igienici	SEI	2	Piani auto scoperti	PKC		Stato di manutenzione parti principali	MIP	3
Servizi igienici	SEI	2	Piani auto scoperti	PKC		Stato di manutenzione parti principali	MIP	3	Stato di manutenzione parti accessorie	MIA	3
Piani auto scoperti	PKC		Stato di manutenzione parti principali	MIP	3	Stato di manutenzione parti accessorie	MIA	3	Stato di manutenzione impianti	MII	3
Stato di manutenzione parti principali	MIP	3	Stato di manutenzione parti accessorie	MIA	3	Stato di manutenzione impianti	MII	3	Livello di piano	LIV	1
Stato di manutenzione parti accessorie	MIA	3	Stato di manutenzione impianti	MII	3	Livello di piano	LIV	1	Impianto condizionamento	CCN	0
Stato di manutenzione impianti	MII	3	Livello di piano	LIV	1	Impianto condizionamento	CCN	0	Data compravendita	DAT	19/06/2015
Livello di piano	LIV	1	Impianto condizionamento	CCN	0	Data compravendita	DAT	19/06/2015	Prezzo pagato	PRZ	160.000,00 €
Impianto condizionamento	CCN	0	Data compravendita	DAT	19/06/2015	Prezzo pagato	PRZ	160.000,00 €	Fonte del dato		
Data compravendita	DAT	19/06/2015	Prezzo pagato	PRZ	160.000,00 €	Fonte del dato					
Prezzo pagato	PRZ	160.000,00 €	Fonte del dato								
Fonte del dato											

Tabella dei prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 30/01/2020
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: appartamento con pertinenze
 Indirizzo: Strada Cà Balbi
 Superfici principali e secondarie: 169
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 115.000,00 pari a 680,47 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 09/03/2020
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento con pertinenze

Indirizzo: Via Leoniceno
Superfici principali e secondarie: 182
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 824,18 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 19/06/2015
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: appartamento con pertinenze
Indirizzo: Via S. Anguissola
Superfici principali e secondarie: 197
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 812,18 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari

riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 521,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 1035,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 8 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

(si consideri che i dati si riferiscono al periodo pre Covid)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **123.015,64**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-15,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza, agenzie: di Vicenza e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di

settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	155,00	0,00	123.000,00	123.000,00
				123.000,00 €	123.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 2 costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

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: **€. 123.000,00**

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): **€. 18.450,00**

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: **€. 104.550,00**

data 27/09/2024


 Ordine degli Architetti
 Pianificatori, Paesaggisti e
 Conservatori Provincia di Venezia
ANDREA BASSO
 n° 1143
 tecnico incaricato
 arch. Andrea Basso