



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. MARIALUISA NITTI

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. LORIS PRETO

CF: PRTLRS63P06I531B
con studio in SCHIO (VI) VIA PIO X, 221
telefono: 00390445672563
fax: 00390445672563
email: preto@studioilcerchio.eu
PEC: loris.preto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2022

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

*** DATO OSCURATO *** per *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3): piena proprietà

Bene (cfr pag. 3): miniappartamento con soffitta al piano superiore e ampia terrazza, no posto auto

Ubicazione (cfr pag. 3): Recoaro Terme (VI) in via Tecchie nr. 2/1A

Stato (cfr pag. 9): ottimo

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3): comune censuario di Recoaro Terme, foglio 2, mappale 1547 sub. 5

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 4): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6): vi sono difformità sanabili con un costo di 6.850,00 €

Valore di stima (cfr pag. 13): 76.888,44 €

Valore mutuo (cfr pag. 4): 60.000,00 €

Vendibilità: scarsa

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

Occupazione (cfr pag. 3): sig.ra *** DATO OSCURATO *** assieme alla famiglia

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): proprietario (debitore esecutato)

APE (cfr pag. 11): sì

Problemi: difformità edilizia, mancanza di posto auto, il bene non ha accesso diretto dalla pubblica via, le forniture di acqua, elettricità e gpl sono comuni con altra unità immobiliare..

allegato 1 - Mappa catastale;

allegato 2 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;

allegato 3 - Documentazione fotografica;

allegato 4 - Planimetria stato rilevato;

allegato 5 - Estratto Piano degli Interventi;

allegato 6 - Visura catastale storica mappale 1547 sub. 5;

allegato 7 - Planimetria catastale mappale 1547 sub. 5;

allegato 8 - Documentazione edilizia;

allegato 9 - Certificati anagrafici;

allegato 10 - Atto di provenienza;

allegato 11 - Attestato di prestazione energetica;

allegato 12 - Estratto aggiudicazioni Astalegale.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a RECOARO TERME Via Tecchie 2/1A, della superficie commerciale di **162,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Miniappartamento al piano primo con soffitta al piano superiore e ampie terrazze, manca il posto auto.

(L'immobile è sito al piano primo se considerato l'intero fabbricato, ma se considerato l'accesso da via Tecchie si trova al piano rialzato con un dislivello di due gradini).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 (rialzato da lato nord-ovest), ha un'altezza interna di 2.72. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1547 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Via Tecchie SNC, piano: primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord-ovest mappale 1547 sub. 4 (Altra Ditta) e 1547 sub. 6 (Altra Ditta), a nord-est mappali 324, 1233 e 324 (Altra Ditta), a sud-est vuoto su mappale 1547 sub. 4 (Altra Ditta) e a sud-ovest mappale 318 sub. 3 (Altra Ditta) e mappale 318 sub. 4 (Altra Ditta).

L'accesso carraio e pedonale dalla pubblica via avviene attraverso le aree scoperte di pertinenza di altri immobili di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2002.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.038,44
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.532,67
Data della valutazione:	05/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La sig.ra *** DATO OSCURATO *** abita l'immobile assieme al marito e alle due figlie (di cui una disabile).



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, stipulata il 07/07/2005 a firma di Notaio Gianfranco Di Marco ai nn. 33.168 di repertorio, registrata il 20/07/2005 a Valdagno ai nn. 868 serie 1T, iscritta il 22/07/2005 a Vicenza ai nn. 19.123 R.G. e 4.517 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia a contratto di mutuo .

Importo ipoteca: 120.000 €.

Importo capitale: 60.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a particella 1547 sub. 3.

Trattasi di ipoteca formale di secondo grado e di primo grado sostanziale

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/06/2013 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1795/2013 di repertorio, iscritta il 01/07/2013 a Vicenza ai nn. 11.918 R.G. e 1.617 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 120.000 €.

Importo capitale: 62.819,89 €.

La formalità è riferita solamente a Mappale 1547 sub. 3 oltre ad altri

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/12/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 10.984/2014 di repertorio, iscritta il 11/12/2014 a Vicenza ai nn. 19.215 R.G. e 2.872 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.000 €.

Importo capitale: 17.308,42 €.

La formalità è riferita solamente a 1547 sub. 3 oltre a altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 609 di repertorio, trascritta il 18/02/2022 a Vicenza ai nn. 3.326 R.G. e 2.412 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo ipotecario.

La formalità è riferita solamente a Mappale 1547 sub. 5

pignoramento, stipulata il 03/05/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3.408/2016 di repertorio, trascritta il 25/05/2016 a Vicenza ai nn. 9.592 R.G. e 6.875 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Mappale 1547 sub. 3

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 abitativa ha della parti comuni con altre unità immobiliari ma non è costituito il condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 11/05/2007), con atto stipulato il 11/05/2007 a firma di Notaio Gianfranco Di Marco ai nn. 40.288 di repertorio, registrato il 23/05/2007 a Valdagno ai nn. 758 serie 1T, trascritto il 28/05/2007 a Vicenza ai nn. 14.364 R.G. e 8.525 R.P..

Viene ceduto il mappale 1547 sub. 3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/08/1999 fino al 27/12/2002), con atto stipulato il 05/08/1999 a firma di Notaio Gianfranco Di Marco ai nn. 1616 di repertorio, trascritto il 01/09/1999 a Vicenza ai nn. 20.747 R.G. e 14.433 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2002 fino al 11/05/2007), con atto stipulato il 27/12/2002 a firma di Notaio Gianfranco Di Marco ai nn. 18.254 di repertorio, registrato il 13/01/2003 a Valdagno ai nn. 36 serie 1V, trascritto il 20/01/2003 a Vicenza ai nn. 2.004 R.G. e 1.453 R.P..

Viene ceduto il mappale 1547 sub. 3.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 47/02 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione fabbricato per realizzo uffici e abitazione, presentata il 18/04/2002 con il n. 4680/2002 di protocollo, rilasciata il 05/09/2002 con il n. 47/02 di protocollo, agibilità del 24/08/2018.

Il sopraccitato provvedimento edilizio ha avuto le seguenti varianti: Concessione Edilizia nr. 67/02 del 20.12.2002 intestata a Maltauro Snc di Maltauro Antonio e Turcato Angelina; Permesso di Costruire nr. 57/05 del 19.08.2005 intestata a Maltauro Luca Fabio; Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 1898 del 21.02.2014 intestata a Maltauro Luca Fabio e Hypo Alpe - Adria - Bank S.p.a..

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi l'immobile ricade in zona RA-21 (tessuto residenziale alto)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano lievi differenze all'interno dell'unità abitativa che comunque non si considerano come difformità perché considerate tolleranze in forza dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001. Al piano secondo invece si rileva una diversa sagoma che comunque comporta una diminuzione del volume autorizzato e pertanto sanabile. Infine la terrazza al piano primo è tutta accessibile quando invece dovrebbe avere una ringhiera che ne limita l'utilizzo verso entrambe le ditta confinanti. (normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per le modifiche alla sagoma si rende necessaria la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria mentre, per il terrazzo al piano primo, si rende necessario il ripristino delle ringhiere a mt. 1,50 dal confine.

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

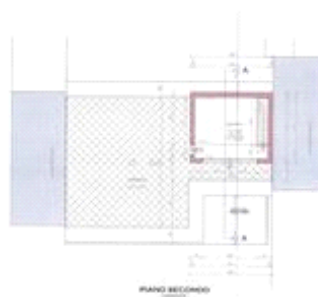
Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria - spese tecniche: €3.000,00
- sanzione e diritti : €1.500,00
- ripristino ringhiere: €1.500,00

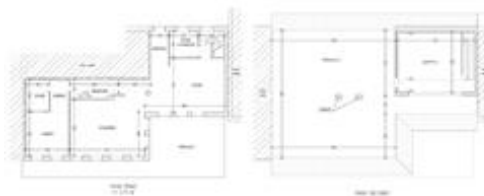
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mese



Pianto piano primo autorizzato con SCIA prot. 1898 del 21.02.2014



Pianto piano secondo autorizzato con SCIA prot. 1898 del 21.02.2014



Stato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le differenze sono le stesse rilevate per la conformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:



- Pratica di variazione Docfa: €.800,00
- spese: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese dalla regolarizzazione edilizia



Planimetria catastale mappale 1547 sub. 5

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RECOARO TERME VIA TECCHIE 2/1A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RECOARO TERME Via Tecchie 2/1A, della superficie commerciale di **162,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Miniappartamento al piano primo con soffitta al piano superiore e ampie terrazze, manca il posto auto.

(L'immobile è sito al piano primo se considerato l'intero fabbricato, ma se considerato l'accesso da via Tecchie si trova al piano rialzato con un dislivello di due gradini).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 (rialzato da lato nord-ovest), ha un'altezza interna di 2.72. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1547 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Via Tecchie SNC, piano: primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord-ovest mappale 1547 sub. 4 (Altra Ditta) e 1547 sub. 6 (Altra Ditta), a nord-est mappali 324, 1233 e 324 (Altra Ditta), a sud-est vuoto su mappale 1547 sub. 4 (Altra Ditta) e a sud-ovest mappale 318 sub. 3 (Altra Ditta) e mappale 318 sub. 4 (Altra Ditta).
L'accesso carraio e pedonale dalla pubblica via avviene attraverso le aree scoperte di pertinenza di altri immobili di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2002.



Prospetto lato nord-ovest



Prospetto lato sud-est



Terrazza 1



Terrazza 2



Vista da terrazza 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente è un miniappartamento sito al piano primo (o rialzato se riferito all'ingresso da via Tecchie) di un edificio di tipo affiancato composto da diverse proprietà e tipologie sito nella zona periferica di Recoaro Terme.

L'appartamento è frutto di un intervento di sopraelevazione iniziato nei primi anni 2000 e conclusosi nel 2018 che ha visto la realizzazione dell'immobile oggetto di perizia e del confinante appartamento (mappale 1547 sub 6 - NON oggetto di perizia) e si sviluppa con murature presumibilmente in laterizio intonacato, solaio in laterocemento con opportuno isolamento e impermeabilizzazione poiché funge anche da copertura sulla maggior parte dell'abitazione, scale di collegamento verso la soffitta in cemento armato e copertura con struttura in legno a vista e manto di copertura in lamiera.

In particolare l'unità abitativa si compone da ingresso, cucina, soggiorno, bagno con lavanderia, disimpegno, camera matrimoniale, altro bagno (cieco) per la zona notte e terrazzo abitabile al piano primo, al livello superiore - accessibile da collegamento interno - soffitta di fatto utilizzata come seconda camera e ampia terrazza.

Le finiture sono costituite da pavimenti in piastrelle su zona giorno e bagni, parquet nelle camere, porta d'ingresso blindata e porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in plastica.

Presenti e perfettamente funzionanti gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario, gas-gpl e di riscaldamento, precisando per quest'ultimo che funziona tramite termosifoni alimentati da caldaia autonoma posta nel disimpegno con il serbatoio posto su altra proprietà.

Si precisa che gli impianti non sono indipendenti ma gli stessi contatori alimentano anche l'unità immobiliare confinante.

Oltre ai sopraccitati tradizionali impianti presente anche quello di climatizzazione.

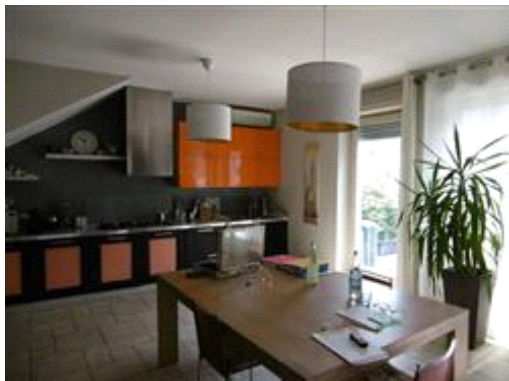
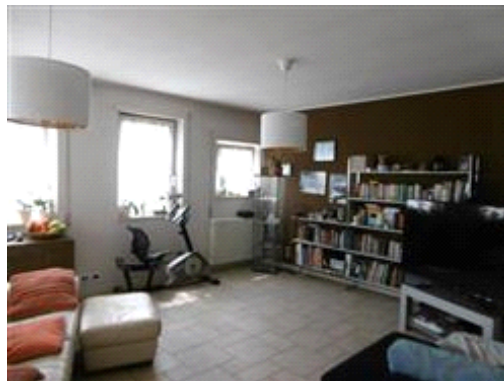
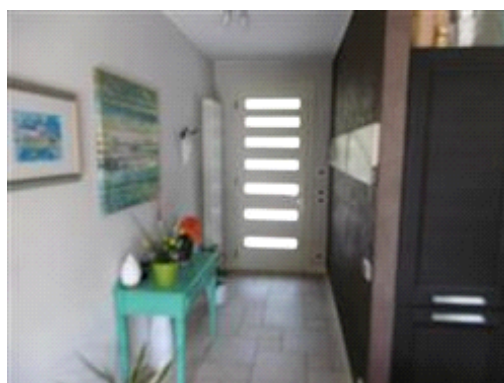
Al momento del sopralluogo l'immobile è abitato dai proprietari e si presenta in ottime condizioni sia manutentive che strutturali, è evidente che l'intervento è relativamente recente sia per scelta delle finiture che per soluzione progettuale.

Ai fini della presente si precisa che l'unità abitativa è priva di posto auto ed è collocata, vedi documentazione fotografica, sopra a un laboratorio di altra proprietà.

Inoltre l'ingresso pedonale e carraio dalla pubblica via avvengono attraverso le aree scoperte di pertinenza di altri immobili e di altra proprietà.



Per completezza l'immobile è libero solo su due lati, ciò nonostante ha una buona luminosità e panoramicità poiché rivolta verso le terme di Recoaro, la zona è residenziale con il centro del paese, e i principali servizi, distanti nemmeno un chilometro e quindi facilmente raggiungibili sia in macchina che a piedi.

*Cucina**Soggiorno**Bagno**Camera**Soffitta (camera)**Ingresso*

CLASSE ENERGETICA:



[234,90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 77338/22 registrata in data 05/08/2022



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	121,25	x	100 %	=	121,25
Soffitta	39,25	x	50 %	=	19,63
Terrazzo (fino 25 mq)	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazzo (oltre 25 mq)	141,08	x	10 %	=	14,11
Totale:	326,58				162,48

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: 18/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento bicamere al piano secondo

Indirizzo: Via Lelia, 19

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.265,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/03/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione affiancata

Indirizzo: Via Sartore, 30

Superfici principali e secondarie: 275

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 145,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati reperiti due comparabili, uno relativo alla stessa tipologia di immobile ma sito nel centro del paese, l'altro invece relativo ad immobile più ampio e vetusto ma nella stessa zona.



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	100.000,00	40.000,00
Consistenza	162,48	79,00	275,00
Data [mesi]	0	10,00	5,00
Prezzo unitario	-	1.265,82	145,45
posto auto / autorimessa	0,00	1,00	1,00
stato di manutenzione	6,00	6,00	3,00
bagni	2,00	1,00	0,00
Posizione	6,00	7,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-83,33	-33,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	145,45	145,45
posto auto / autorimessa		12.000,00	12.000,00
stato di manutenzione		15.000,00	15.000,00
bagni		10.000,00	10.000,00
Posizione		15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	100.000,00	40.000,00
Data [mesi]	-833,33	-166,67
Prezzo unitario	12.142,98	-16.366,11
posto auto / autorimessa	-12.000,00	-12.000,00
stato di manutenzione	0,00	45.000,00
bagni	10.000,00	20.000,00
Posizione	-15.000,00	15.000,00
Prezzo corretto	94.309,65	91.467,22

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **92.888,44**

Divergenza: 3,01% < 5 %

ANALISI DELLE AGGIUDICAZIONI

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Recoaro Terme, si rileva anzitutto che sono molto limitate e dal 2019 ad oggi sono solamente sette gli immobili aggiudicati.

L'unico da cui è possibile desumere dei dati descrive un valore medio di 221,65 €/mq che rapportato a quanto oggetto di stima colloca il suo valore in 36.013,69 €, si rileva comunque la presenza di un miniappartamento sito in un contesto più vetusto ma centrale al paese aggiudicato a 20.250 €.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,48 x 571,68 = **92.888,44**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese legali per la definizione dei diritti di passaggio	-6.000,00
Promisquità impianti e separazione contatori/forniture	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.888,44**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.888,44**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è avvenuta mediante il metodo del confronto di mercato basato sugli standard internazionali di valutazione.

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

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	162,48	0,00	76.888,44	76.888,44
				76.888,44 €	76.888,44 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sconsigliata la divisione della proprietà in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.850,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**70.038,44**

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): €.**10.505,77**

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: €.**59.532,67**

data 05/08/2022

il tecnico incaricato
Geom. LORIS PRETO

