



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

245/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITALFONDIARIO SPA



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottoressa ELENA CAMPANATI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE - VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. STEFANO VALDISOLO

CF: VLDSFN65T30L840P

con studio in NOVENTA VICENTINA (VI) Piazza IV Novembre, n. 15

telefono: 0444760911

fax: 0444760911

email: stmosaico@gmail.com

PEC: stefano.valdisolo@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2017

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

ITALFONDIARIO S.P.A.

Contro

Diritto (cfr pag. 3): piena proprietà

Bene (cfr pag. 3): abitazione su quattro livelli

Ubicazione (cfr pag. 3): Tonezza del Cimone, Contrà Tezza n. 80

Stato (cfr pag. 7): scarso

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3): N.C.E.U. Comune di Tonezza del Cimone - Foglio 9 - Particella 1249 sub. 1 graffata con Particella 1250

Differenze rispetto al pignoramento: nessuna

Situazione urbanistico/edilizia e catastale (cfr pag. 5-6): sanabile al costo di €4.000,00

Valore di stima (cfr pag. 12): 114.802,03 €

Valore mutuo :

Vendibilità : scarsa

Pubblicità : forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene

Occupazione (cfr pag. 4):

Titolo di occupazione (cfr pag. 5): in qualità di proprietario

Oneri (cfr pag. 5-6): Spese per regolarizzazione edilizia e catastale

APE : sì

Problemi (cfr pag. 5): abitazione priva di allacciamento del gas, riscaldamento effettuato solo tramite stufe a legna.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **residenziale** a TONEZZA DEL CIMONE Contrà Tezza 80, della superficie commerciale di **291,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una abitazione tipica di una contrada di montagna, situata in una zona periferia a circa 2 km dal centro di Tonezza del Cimone, ed è affiancata da altre abitazioni tipologicamente simili e consta di quattro livelli fuori terra. Dalla strada pubblica di Contrà Tezza si accede ad una piccola area di cortile recintata dalla quale si passa al piano terra dell'abitazione composto da una piccola entrata, alla sinistra della quale si ha un grande vano adibito a soggiorno, mentre a destra si arriva ad un ambiente destinato a cucina dal quale si accede all'esterno su un cortile privato dove trovano ubicazione due piccoli locali destinati a ripostiglio. Dall'entrata al piano terra si può percorrere una scala che serve i piani primo, secondo e terzo. Il piano primo e secondo sono disposti in modo tale da allocare entrambi due camere da letto, un bagno e dei locali di servizio come soffitta e ripostigli. L'ultimo livello è in sostanza un grande sottotetto composto da due ambienti in condizioni molto scarse. Tra il piano terra e primo a metà del percorso della scala, come una sorta di bow-window, trova ubicazione un piccolo ambiente, originariamente destinato a bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e terzo, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1249 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: Contrà Tezza, n. 80, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 22/09/1993 in atti dal 22/09/1993 (N. A00998/1993) - Denuncia nei passaggi per causa di morte del 01/02/1997 protocollo n. 216998 in atti dal 05/06/2001. Registrazione a Schio in data 27/06/1997 n. 87 Vol. 652
Coerenze: in senso N.E.S.O.: mappali n. 864 - 865 - 867; strada di Contrà Tezza, mappali n. 874 - 875; mappale n. 2510
L'immobile censito con il mappale n. 1249 sub. 1 è graffiato con il mappale n. 1250

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	291,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.953,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.310,41
Data della valutazione:	07/05/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/10/1997 a firma di Notaio Gianluca Rosa ai nn. 385 di repertorio, iscritta il 07/10/1997 ai nn. 7111 R.G. e nn. 1103 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 100.000,00 €

Importo capitale: 50.000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1249 sub. 1 graffato con il mappale 1250 (A/3) e Foglio 9 mappale 988 (C/6).

Debitore non datore di ipoteca:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2004 a firma di Notaio Gianluca Rosa ai nn. 30317 di repertorio, iscritta il 04/01/2005 ai nn. 95 R.G. e nn. 23 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 79.875,00 €

Importo capitale: 53.250,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitore non datore di ipoteca: - Annotazione presentata in data 05/07/2006 e trascritta ai nn. 8542 R.G. e nn. 1078 R.P. atto di rinegoziazione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/02/2008 a firma di Notaio Gianluca Rosa ai nn. 38896 di repertorio, iscritta il 21/02/2008 ai nn. 2029 R.G. e nn. 347 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 60.000,00 €

Importo capitale: 40.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitore non datore di ipoteca:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/03/2017 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 231 di repertorio, trascritta il 10/04/2017 a Vicenza ai nn. 3449 R.G. e nn. 2630 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 mappale 1249 sub. 1 graffato con il mappale 1250.

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'area esterna recintata prospiciente Contrà Tezza, oltre ad interessare il mappale 1249, occupa un'area che sull'estratto catastale risulta essere una strada comunale. Non è presente l'allaccio di gas.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione legittima in morte del Sig. nato a Tonezza del Cimone (Vi) il 25/10/1926 c.f.: e deceduto il 01/02/1997 (dal 01/02/1997), con atto stipulato il 01/02/1997, registrato il 27/06/1997 a Schio den. 87vol. 652, trascritto il 29/10/1997 ai nn. 7675 R.G. e nn. 5742 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto del Pretore di Schio (Vi) (dal 19/02/1986 fino al 01/02/1997), con atto stipulato il 15/06/1985 a firma di Pretore di Schio ai nn. 244 di repertorio, trascritto il 19/02/1986 a Schio ai nn. 1272 R.G. e nn. 1062 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione Edilizia N. **A92/081**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione di piccola orditura e tavolato del coperto, nonché sostituzione del manto di copertura con tegole di cemento color rosso, presentata il 16/09/1992, rilasciata il 04/11/1992 con il n. 3373 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera n. 33 del Consiglio Comunale del 25/10/2017, l'immobile ricade in zona Zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15 (vedere allegato)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne rispetto a quanto autorizzato che riguardano la realizzazione e/o la demolizione di pareti interne non portanti.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia per l'acquisizione del permesso di costruire in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- operazioni relative al rilievo, restituzione grafica e redazione della richiesta di Permesso di costruire: €1.500,00
- Sanzione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne rispetto a quanto autorizzato che riguardano la realizzazione e/o la demolizione di pareti interne non portanti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catasto fabbricati per inserimento modifiche interne con modifica della planimetria ed aggiornamento della rendita.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese catastali: €50,00
- spese per redazione DOCFA: €650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato non inserito correttamente in mappa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catasto terreni con Tipo mappale in deroga per l'inserimento corretto del fabbricato nella mappa catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese catastali: €109,00
- spese per redazione DOCFA: €691,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TONEZZA DEL CIMONE CONTRÀ TEZZA 80

RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

residenziale a TONEZZA DEL CIMONE Contrà Tezza 80, della superficie commerciale di **291,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una abitazione tipica di una contrada di montagna, situata in una zona periferia a circa 2 km dal centro di Tonezza del Cimone, ed è affiancata da altre abitazioni tipologicamente simili e consta di quattro livelli fuori terra. Dalla strada pubblica di Contrà Tezza si accede ad una piccola area di cortile recintata dalla quale si passa al piano terra dell'abitazione composto da una piccola entrata, alla sinistra della quale si ha un grande vano adibito a soggiorno, mentre a destra si arriva ad

un ambiente destinato a cucina dal quale si accede all'esterno su un cortile privato dove trovano ubicazione due piccoli locali destinati a ripostiglio. Dall'entrata al piano terra si può percorrere una scala che serve i piani primo, secondo e terzo. Il piano primo e secondo sono disposti in modo tale da allocare entrambi due camere da letto, un bagno e dei locali di servizio come soffitta e ripostigli. L'ultimo livello è in sostanza un grande sottotetto composto da due ambienti in condizioni molto scarse. Tra il piano terra e primo a metà del percorso della scala, come una sorta di bow-window, trova ubicazione un piccolo ambiente, originariamente destinato a bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo e terzo, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1249 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: Contrà Tezza, n. 80, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione del 22/09/1993 in atti dal 22/09/1993 (N. A00998/1993) - Denuncia nei passaggi per causa di morte del 01/02/1997 protocollo n. 216998 in atti dal 05/06/2001. Registrazione a Schio in data 27/06/1997 n. 87 Vol. 652
Coerenze: in senso N.E.S.O.: mappali n. 864 - 865 - 867; strada di Contrà Tezza, mappali n. 874 - 875; mappale n. 2510
L'immobile censito con il mappale n. 1249 sub. 1 è graffato con il mappale n. 1250

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



Vista da Contrà Tezza



Vista da Contrà Tezza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

SERVIZI

municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 23 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---------------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------	---------------------

<i>infissi interni:</i> ante realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi in laterizio con coibentazione in inesistente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in inesistente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------	---------------------

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------

<i>protezioni infissi esterni:</i> balconi alla vicentina realizzate in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	--------	---------------------

<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

<i>scaie:</i> interna	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	--------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------

<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in pozzo perdente conformità: non rilevabile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: da verificare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

<i>termico:</i> puntuale con alimentazione in legna i diffusori sono in stufe conformità: da verificare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	----------	---------------------

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> semplice orditura costruita in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	--------	---------------------

<i>solai:</i> semplice orditura lignea	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------



Vista del soggiorno



Vista della corte interna con i locali accessori





Vista della cucina



Vista di una delle camere

CLASSE ENERGETICA:

[239,23 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 39291/2019 registrata in data 03/05/2019

CONSISTENZA:

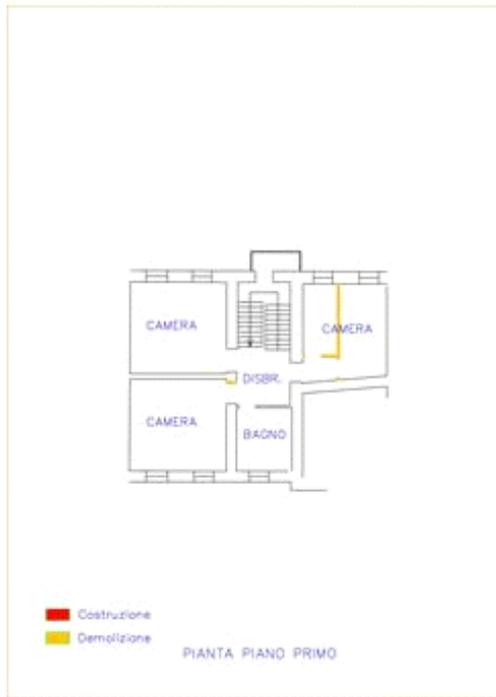
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra	81,50	x	100 %	=	81,50
abitazione piano primo	84,30	x	100 %	=	84,30
abitazione piano secondo	82,50	x	100 %	=	82,50
abitazione piano sottotetto	66,20	x	40 %	=	26,48
cantina e ripostiglio	25,40	x	40 %	=	10,16
area di corte	134,00	x	5 %	=	6,70
Totale:	473,90				291,64

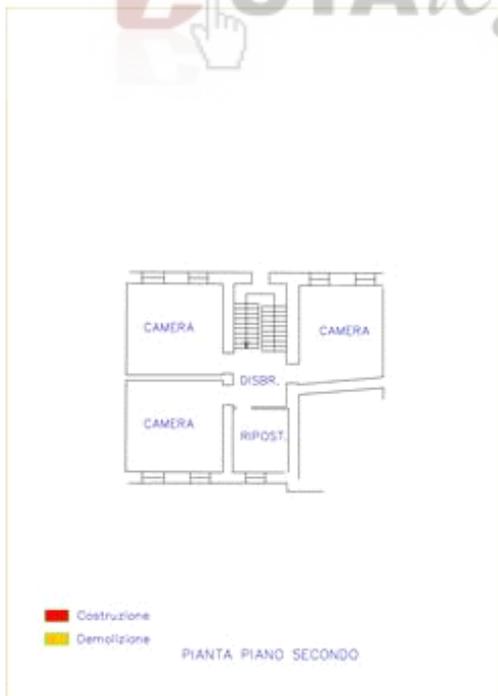




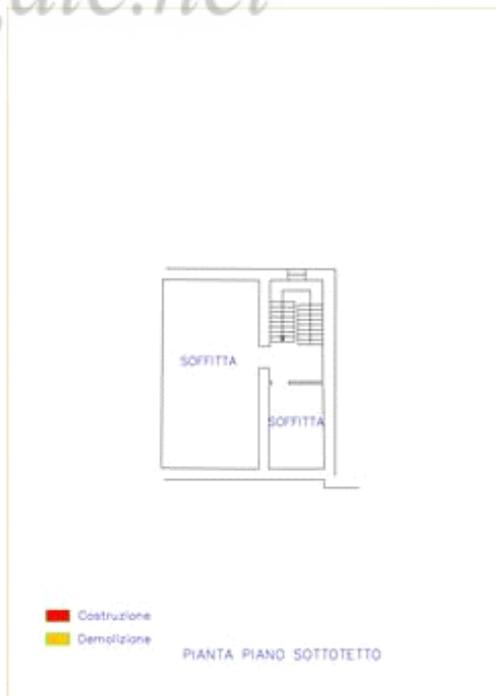
Planimetria del piano terra



Planimetria del piano primo



Planimetria del piano secondo



Planimetria del sottotetto

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: 20/09/2018
 Fonte di informazione: Notaio Francesca Bonvicini
 Descrizione: Appartamento al piano terra
 Indirizzo: Contrà Tezza n. 35
 Superfici principali e secondarie: 55
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 1.327,27 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 11/06/2018
 Fonte di informazione: Notaio Enrico Abramo Marabese
 Descrizione: Appartamento al piano primo e secondo
 Indirizzo: Contrà Lain
 Superfici principali e secondarie: 65
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 23/07/2018
 Fonte di informazione: Notaio Andrea Martini
 Descrizione: Appartamento al piano terra e primo
 Indirizzo: Contrà Via n. 15
 Superfici principali e secondarie: 155
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 935,48 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	73.000,00	50.000,00	145.000,00
Consistenza	291,64	55,00	65,00	155,00
Data [mesi]	0	8,00	11,00	10,00
Prezzo unitario	-	1.327,27	769,23	935,48
Manutenzione straordinaria	1,00	6,00	5,00	5,00

Autorimessa	1,00	1,00	1,00	2,00
Servizio igienico	1,00	3,00	2,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,21	152,08	104,17	302,08
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	769,23	769,23	769,23
Manutenzione straordinaria		25.000,00	25.000,00	25.000,00
Autorimessa		15.000,00	15.000,00	15.000,00
Servizio igienico		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	73.000,00	50.000,00	145.000,00
Data [mesi]	1.216,67	1.145,83	3.020,83
Prezzo unitario	182.030,77	174.338,46	105.107,69
Manutenzione straordinaria	-125.000,00	-100.000,00	-100.000,00
Autorimessa	0,00	0,00	-15.000,00
Servizio igienico	-20.000,00	-10.000,00	-20.000,00
Prezzo corretto	111.247,44	115.484,29	118.128,53

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **114.953,42**

Divergenza: 5,83% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 291,64 x 394,16 = **114.953,42**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.953,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.953,42**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato adottato il metodo di stima denominato Market Comparison Approach (MCA). E' un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Tonezza del Cimone, agenzie operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare borsini immobiliari presenti su rete internet, ed inoltre: acquisizione di atti comparabili

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	residenziale	291,64	0,00	114.953,42	114.953,42
				114.953,42 €	114.953,42 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 110.953,42**

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): **€ 16.643,01**

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: **€ 94.310,41**

data 07/05/2019

il tecnico incaricato

Arch. STEFANO VALDISOLO

