TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

295/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Guber Banca S.p.a. in qualità di procuratrice speciale di Futura 2019 S.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2021

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

DUCCIO ANTONIO DINALE

CF:DNLDCN62M07A703R
con studio in MAROSTICA (VI) Via Dante Alighieri n. 5/3
telefono: 0424226415
fax: 0424226415
email: duccio.dinale@alice.it
PEC: duccio.dinale@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 295/2020

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Guber Banca S.p.a.

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3, 5-6, 8): 1/1 della piena proprietà

Bene (cfr pag. 3, 8-11): porzione terra-cielo di edificio residenziale

Ubicazione (cfr pag. 3, 8-9): Via Rillaro n. 18, Torrebelvicino (VI)

Stato (cfr pag. 3, 8-10): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3, 8): N.C.E.U. di Torrebelvicino, Fg. 15°, M.n. 26 sub. 22 (abitazione di tipo economico)

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 7): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6-7): alcune lievi difformità edilizie e catastali, sanabili, con un costo complessivo di € 1.100,00

Valore di stima (cfr pag. 11-12): € 142.000,00

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 12-13): € 119.765,00

Valore mutuo (cfr pag. 5): importo capitale € 130.000,00 - importo ipoteca € 170.300,00

Vendibilità (cfr pag. 12): scarsa

Pubblicità (cfr pag. /): pubblicazione su siti internet specializzati, quali “Astalegale”, “Aste On Line” e Tribunale di Vicenza, pubblicazione su “NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA”

Occupazione (cfr pag. 4): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): /

Oneri (cfr pag. 5): /

APE (cfr pag. 10): sì

Problemi (cfr pag. 6-7): lievi difformità edilizie e catastali, sanabili

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 295/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione cielo-terra di edificio residenziale sito a TORREBELVICINO (VI) in Via Rillaro n. 18, frazione di Pievebelvicino, della superficie commerciale di **253,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato residenziale cielo-terra situato in zona periferica in Comune di Torrebelvicino (VI). L'edificio è composto complessivamente da quattro piani fuori terra e uno interrato ed è stato realizzato anteriorimente al 01 Settembre 1967.
L'accesso all'immobile avviene *"da sempre, attraverso la strada privata individuata con la particella 534 che collega via Rillaro alla corte individuata con la particella 993, cui ha diritto il fabbricato"* (pag. 2 dell'Atto di Provenienza). Dalle indagini svolte si è riscontrato che la particella allibrata al C.T. di Torrebelvicino, Fg. 15°, M.n. 993, corrispondente alla porzione di corte attraverso cui il bene pignorato ha sempre avuto accesso oltre che ad una porzione di area esclusiva dell'immobile a sud della stessa, risulta essere stata soppressa e unita al mappale n. 855, divenendo così parte del compendio presente a Sud del bene pignorato; verificato che parte del mappale 993 corrisponde effettivamente alla corte di accesso del bene e che la stessa riulta ben individuata in loco, si ritiene che l'accesso al bene possa avvenire attraverso questa corte, costituente "servitù di fatto".

L'abitazione si distribuisce ad ovest e a est dell'ingresso e del vano scale, collocati centralmente rispetto all'immobile, che collegano verticalmente l'intero edificio. Al piano interrato è presente una cantina, al piano terra una cucina e un soggiorno, al piano primo una camera, un servizio igienico e un ripostiglio, al piano secondo due camere da letto e al piano terzo due soffitte.

L'abitazione risulta complessivamente in mediocre stato di conservazione; si segnala che sarà necessario effettuare una seria manutenzione della copertura in quanto, durante il sopralluogo, sono state rilevate alcune infiltrazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,25 m al piano interrato, 2,55 m al piano terra, 2,60 m al piano primo, 2,42 al piano secondo e 2,36 m (altezza media) al piano terzo.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 26 sub. 22 (catasto fabbricati), **categoria A/3 (abitazione di tipo economico)**, classe 5, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 228 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 228 mq, rendita 774,69 Euro; indirizzo catastale Via Rillaro n. 7; piano: S1-T-1-2-3; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Il bene confina: a Nord con parete divisoria con altra unità immobiliare allibrata al m.n. 798, a Est con parete divisoria con altra unità immobiliare, a Sud con il mappale n. 855 e a Ovest con la strada di accesso comune individuata al m.n. 534. Si precisa, inoltre, che l'immobile oggetto di pignoramento risulta correlato al terreno individuato al N.C.T. di Torrebelvicino, foglio 15°, mappale nn. 535.

L'intero edificio si sviluppa su cinque piani, di cui quattro fuori terra e uno interrato.

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**253,38 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 140.900,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 119.765,00**
Data della valutazione:	**13/04/2021**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione - Domanda giudiziale: stipulata l'11/11/2014 a firma del Tribunale Civile al n. 9.681/2014 di repertorio, trascritta il 02/01/2015 a Schio ai nn. 21 di R.G. e 14 di R.P., a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dichiarazione di nullità di atti.
Tale formalità è riferita all'atto di provenienza dell'immobile oggetto di stima, rogato in data 20/07/2011 ai nn. 24.391 di repertorio e 7.858 di raccolta del Notaio De Stefano Francesco di Schio

Trascrizione - Domanda giudiziale: stipulata l'11/11/2014 a firma del Tribunale Civile al n. 9.681/2014 di repertorio, trascritta il 02/01/2015 a Schio ai nn. 22 di R.G. e 15 di R.P., a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione.
Tale formalità è riferita all'atto di provenienza dell'immobile oggetto di stima, rogato in data 20/07/2011 ai nn. 24.391 di repertorio e 7.858 di raccolta del Notaio De Stefano Francesco di Schio

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 20/07/2011 a firma del Notaio Dott. De Stefano Francesco ai nn. 24.392 di repertorio e n. 7.859 di raccolta, iscritta il 04/08/2011 a Schio ai nn. 7.837 di R.G. e 1.431 di R.P., a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 170.300,00
Importo capitale: € 130.000,00
Durata ipoteca: 25 anni.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/07/2014 a firma del Tribunale al n. 3.400/2014 di repertorio, iscritta il 29/07/2014 a Schio ai nn. 6.072 di R.G. e 761 di R.P., a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 75.000,00
Importo capitale: € 52.914,77

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento stipulato il 15/07/2020 a firma del Funzionario U.N.E.P. al n. 2.544 di repertorio, trascritto il 15/09/2020 a Schio ai nn. 8.223 di R.G. e 6.026 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 20/07/2011 ad oggi) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita stipulato il 20/07/2011 a firma del Notaio Dott. Francesco De Stefano ai nn. 24.391 di repertorio e 7.858 di raccolta, trascritto il 04/08/2011 a Schio ai nn. 7.836 di R.G. e 5.527 di R.P.

Si precisa che l'atto risulta annotato di inefficacia totale ex art. 2901 c.c. in data 22/07/2020 ai nn. 6.189 di R.G. e 815 di R.P., in dipendenza di sentenza in data 26/03/2020 n. 1.109/2020 di repertorio del Tribunale di Vicenza. Annotazione a favore di Storer Lorenza e contro Storer Gianni e Iperti Graziella. *"Si precisa che con la sentenza n. 654/2020 il Tribunale di Vicenza ha dichiarato inefficace ex art. 2901 e ss. C.c. nei confronti della Banca Popolare di Marostica S.c.p.a.a.r.l. ed a fronte del credito di cui al D.I. n. 2903/2014 il rogito nn. 24391-7858 di repertorio Notaio Francesco De Stefano di Schio, autorizzando le annotazioni di legge. Si precisa, altresì, che la Banca Popolare di Marostica S.c.p.a.a.r.l. è stata fusa ed incorporata nella Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a., per cui la presente annotazione giova alla Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.a."*.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(da prima del ventennio fino al 20/07/2011) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in forza di Scrittura privata autenticata in data 29/11/1989 a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Clarizio al n. 16.121 di repertorio, trascritta il 07/12/1989 a Schio ai nn. 7.605 di R.G. e 5.973 di R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Provvedimento per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciato il 24/01/1984

Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) per lavori di chiusura porte interne ai piani secondo e terzo, presentata il 01/03/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - Piano degli Interventi (delibera di C.C. n. 36 del 04/10/2017): l'immobile ricade in zona B-2.5/019 "Zona residenziale di completamento ad alta densità". L'area risulta inoltre sottoposta a vincolo idrogeologico-forestale RD 3267/1923 e paesaggistico DLgs 42/2004 - Corsi d'acqua, ricade inoltre nelle fasce di rispetto per elettrodotto e di distanza minima reciproca con allevamenti esistenti.

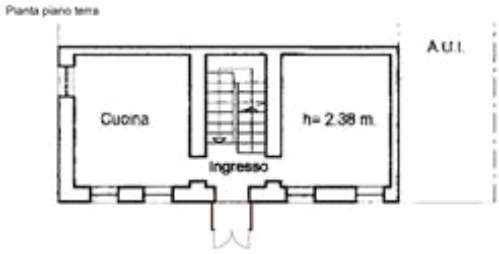
Per quanto riguarda le Norme tecniche di attuazione ed i relativi indici vedasi gli artt. 27, 9, 10, 22, 56, 57, 62 e 64 delle N.T.O. allegati alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Durante il sopralluogo è emerso che, in corrispondenza della porta d'ingresso al piano terra, è stata realizzata una bussola in alluminio e vetro a protezione della porta di accesso all'immobile. Tale manufatto, poiché insiste sul sedime della corte comune, non può essere regolarizzato se non attraverso la sua demolizione.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione completa del manufatto e ripristino dello stato dei luoghi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Demolizione di manufatto in alluminio e vetro: € 300,00



Pianta piano terra - Rilievo difformità edilizie

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le schede catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza presentano alcune difformità rispetto a quanto autorizzato e a quanto rilevato durante il sopralluogo e precisamente:

- al piano interrato la scala di collegamento presenta un andamento diverso da quello riportato nell'elaborato grafico, l'accesso alla cantina avviene da Nord e sono presenti due piccole aperture verso sud; inoltre, l'altezza interna degli ambienti è pari a 2,25 m. Tali variazioni, sicuramente realizzate contestualmente al fabbricato, prima del 1 settembre 1967, non costituiscono difformità edilizia ma andranno regolarizzate dal punto di vista catastale;

- al piano primo la scala presenta una lieve differenza nella distribuzione degli scalini; inoltre, il balcone prospiciente la corte comune risulta leggermente più ampio rispetto a quanto riportato nelle planimetrie. Anche in questo caso, trattandosi di interventi realizzati contestualmente alla costruzione dell'immobile, non costituiscono difformità edilizia ma andranno regolarizzate dal punto

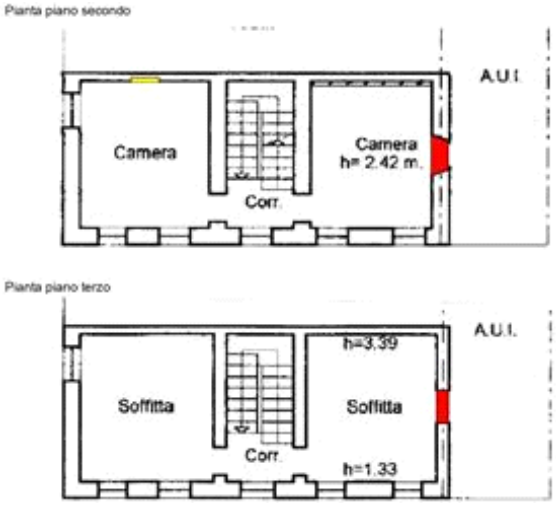
di vista catastale;

- ai piani interrato, primo, secondo e terzo sono stati erroneamente riportati, nel disegno, alcuni tamponamenti alle porte interne.

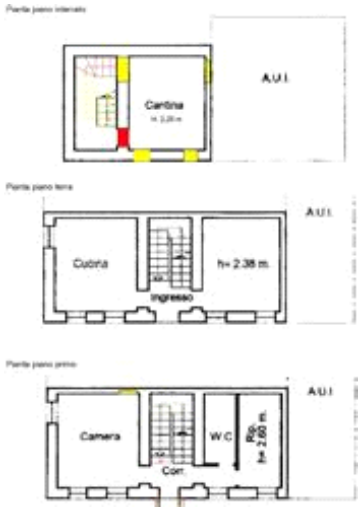
Le schede catastali andranno regolarizzate attraverso il deposito di un nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa, con il quale sarà possibile aggiornare anche l'indirizzo catastale che, attualmente, riporta un errato numero civico.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento a mezzo pratica Docfa, comprensivo di oneri e diritti: € 800,00



Piante piano secondo e terzo - Rilievo difformità catastali



Piante piano interrato, terra e primo - Rilievo difformità catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TORREBELVICINO VIA RILLARO 18, FRAZIONE PIEVEBELVICINO

PORZIONE TERRA-CIELO DI EDIFICIO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione cielo-terra di edificio residenziale sito a TORREBELVICINO (VI) in Via Rillaro n. 18, frazione di Pievebelvicino, della superficie commerciale di **253,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato residenziale cielo-terra situato in zona periferica in Comune di Torrebelvicino (VI). L'edificio è composto complessivamente da quattro piani fuori terra e uno interrato ed è stato realizzato anteriorimente al 01 Settembre 1967.
L'accesso all'immobile avviene *"da sempre, attraverso la strada privata individuata con la particella 534 che collega via Rillaro alla corte individuata con la particella 993, cui ha diritto il fabbricato"* (pag. 2 dell'Atto di Provenienza). Dalle indagini svolte si è riscontrato che la particella allibrata al C.T. di Torrebelvicino, Fg. 15°, M.n. 993, corrispondente alla porzione di corte attraverso cui il bene pignorato ha sempre avuto accesso oltre che ad una porzione di area esclusiva dell'immobile a sud della stessa, risulta essere stata soppressa e unita al mappale n. 855, divenendo così parte del compendio presente a Sud del bene pignorato; verificato che parte del mappale 993 corrisponde effettivamente alla corte di accesso del bene e che la stessa riulta ben individuata in loco, si ritiene che l'accesso al bene possa avvenire attraverso questa corte, costituente "servitù di fatto".

L'abitazione si distribuisce ad ovest e a est dell'ingresso e del vano scale, collocati centralmente rispetto all'immobile, che collegano verticalmente l'intero edificio. Al piano interrato è presente una cantina, al piano terra una cucina e un soggiorno, al piano primo una camera, un servizio igienico e un ripostiglio, al piano secondo due camere da letto e al piano terzo due soffitte.

L'abitazione risulta complessivamente in mediocre stato di conservazione; si segnala che sarà necessario effettuare una seria manutenzione della copertura in quanto, durante il sopralluogo, sono state rilevate alcune infiltrazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani S1-T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,25 m al piano interrato, 2,55 m al piano terra, 2,60 m al piano primo, 2,42 al piano secondo e 2,36 m (altezza media) al piano terzo.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 26 sub. 22 (catasto fabbricati), **categoria A/3 (abitazione di tipo economico)**, classe 5, consistenza 10 vani, superficie catastale totale 228 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 228 mq, rendita 774,69 Euro; indirizzo catastale Via Rillaro n. 7; piano: S1-T-1-2-3; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Il bene confina: a Nord con parete divisoria con altra unità immobiliare allibrata al m.n. 798, a Est con parete divisoria con altra unità immobiliare, a Sud con il mappale n. 855 e a Ovest con la strada di accesso comune individuata al m.n. 534. Si precisa, inoltre, che l'immobile oggetto di pignoramento risulta correlato al terreno individuato al N.C.T. di Torrebelvicino, foglio 15°, mappale nn. 535.

L'intero edificio si sviluppa su cinque piani, di cui quattro fuori terra e uno interrato.

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

Vista generale da Nord-Ovest

Vista da Sud-Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione, in un'area mista, parte residenziale e parte industriale.

I più importanti centri limitrofi sono il Centro del capoluogo a circa 1,5 km verso Nord-Ovest, Schio a circa 4,5 km verso Est e Vicenza a circa 28,5 km verso Sud-Est.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

balconi: in cemento armato con ringhiera metallica	al di sotto della media
copertura: in andamento con struttura in legno, tavelle in laterizio e soprastante manto in coppi	scarso
fondazioni: in cemento armato	scarso
scale interne: a doppia rampa, in pietra	mediocre
solai: in legno nella porzione ovest del fabbricato e nella soffitta est, in laterocemento nei rimanenti ambienti	al di sotto della media
strutture verticali: murature miste in pietra e laterizio, dello spessore di circa 50 cm	al di sotto della media
travi: in legno	al di sotto della media

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a doppia anta battente, in alluminio, con vetro camera	nella media
infissi interni: in legno con apertura ad anta, alcuni infissi al piano terra presentano specchiature in vetro	al di sotto della media
manto di copertura: in coppi	al di sotto della media
pareti esterne: in muratura mista in pietra e laterizio	al di sotto della media
pavimentazione esterna: marciapiede in calcestruzzo	al di sotto della media

pavimentazione interna: piastrelle ceramiche al piano terra, nel servizio igienico e nel ripostiglio al piano primo; linoleum/pvc nelle camere da letto; legno nella soffitta est e tavelline in cotto nei disimpegni ai piani primo, secondo e terzo e nella soffitta ovest — al di sotto della media

portone di ingresso: a doppia anta in alluminio, con specchiature in vetro nell'anta di dimensioni minori — nella media

protezioni infissi esterni: balconi in pvc — nella media

rivestimento esterno: intonaco graffiato — nella media

rivestimento interno: piastrelle ceramiche nella cucina e nel servizio igienico, perline in legno nella cucina e nel vano scale, intonaco tinteggiato nei restanti ambienti — al di sotto della media

scale: parzialmente rivestite in linoleum/pvc — al di sotto della media

pareti interne: in laterizio intonacato e tinteggiato — nella media

Degli Impianti:

antenna: normale e parabolica — mediocre

elettrico: ante 1991 dunque non conforme, si precisa inoltre che l'utenza è stata disattivata — scarso

fognatura: recapito in rete pubblica — nella media

gas: metano, con utenza disattivata — al di sotto della media

idrico: utenza disattivata — al di sotto della media

termico: caldaia autonoma a gas metano (da sostituire in quanto guasta e irrecuperabile) e radiatori tubolari — scarso

CLASSE ENERGETICA:

F

[169,04 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 34624/2021 registrata in data 12/04/2021

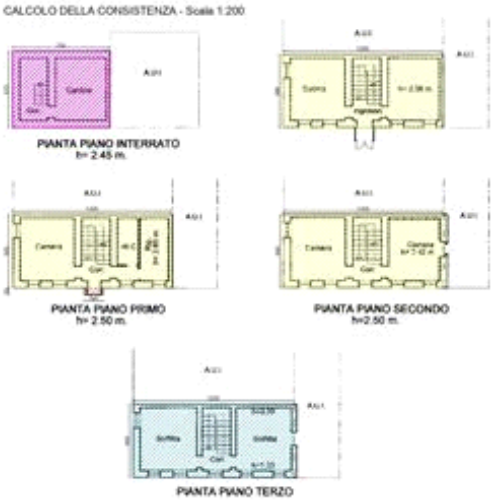
CONSISTENZA:

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 ai piani terra, primo, secondo e terzo	198,83	x	100 %	=	198,83
Balcone	0,80	x	35 %	=	0,28
Cantina	42,26	x	50 %	=	21,13

Soffitta	66,28	x	50 %	=	33,14
Totale:	**308,17**				**253,38**



Schema grafico per il calcolo della consistenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato. Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), 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.
Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:
- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- indicata la differenza di prezzo data dalla qualità delle finiture tra il bene da stimare e i "comparabili";
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per i balconi);
- definito i "prezzi marginali";
ottenendo come risultato finale un valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di mq. 253,38, pari a € 142.000,00 (diconsi Euro settantanovemilacinquecento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **142.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 142.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 142.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è tenuto conto di quanto esposto e dei correnti metodi di valutazione: si sono, innanzitutto, considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili residenziali comparabili. I parametri considerati sono i seguenti: ubicazione dei beni, situati in zona di espansione in Comune di Torrebelvicino (VI); dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.
Si ritiene che la commerciabilità del bene sia scarsa sia per lo stato del bene che a causa delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al “secondo esperimento”, come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file acquisito da Astalegale non fornisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura, pertanto i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Torrebelvicino (VI), ed inoltre: www.stimatrixcity.it; Bassano Immoweb S.a.s.

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	Porzione terra-cielo di edificio residenziale	253,38	0,00	142.000,00	142.000,00
				142.000,00 €	**142.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.900,00**

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):	**€. 21.135,00**
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:	**€. 119.765,00**

data 13/04/2021

il tecnico incaricato
DUCCIO ANTONIO DINALE