

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **111/20** riunita alla **638/17**
G.E. Dott.ssa M. Nitti
Custode IVG Vicenza

RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO



**VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558**
No. IMQ-VI-1804003



Tecnico Incaricato: arch. Nicola Tracanzan

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1284
C.F. TRCNCL59L02I531Q – P. Iva 03951420243*

*con studio in Vicenza (VI) C.trà Carpagnon, 11, 36100 Vicenza
telefono: +39 0444 145.3287
email ordinaria: perizie@architettotracanzan.it
email certificata: nicola.tracanzan@archiworldpec.it*

SCHEMA SINTETICA

Procedura **Esecuzione n° 111/20 riunita alla 638/17 R.G.** Lotto 1 di 1

<i>diritto</i>	piena proprietà in quota 1/1 (abitazione, capannone e terreni) e 1/2 (terreni)
<i>bene</i>	casa singola, capannone, terreni edificabili e agricoli
<i>ubicazione</i>	Rosà, in via Segafredo 39
<i>stato di conservazione</i>	buono
<i>dati catastali</i>	<p>NCEU; Foglio 1; Particella 2002; Sub. 1; Categoria C/3; Classe 2; Consistenza 257 mq; Rendita 584,01€</p> <p>NCEU: fg.1; map.2002; sub.6; categoria A/2; Classe 4; consistenza 7 vani; rendita 650,74 €</p> <p>NCEU: fg.1; map.2002; sub.7; categoria C/6; Classe 2; consistenza 81 mq; rendita 146,42 €</p> <p>NCEU: fg.1; map.2002; sub.8; categoria C/2; Classe 3; consistenza 76 mq; rendita 125,60 €</p> <p>NCEU: fg.1; map.2002; sub.9; bene comune non censibile ai sub.7 e 8</p>
	<p>NCT; Foglio 1; Particella 1446; Qualità Prato Irrig.; Classe 2; Superficie 1856 mq; Reddito Dominicale 11,98 €; Reddito Agrario 7,67 €.</p> <p>NCT; Foglio 1; Particella 1450; Qualità Seminativo Arborato; Classe 2; Superficie 187 mq; Reddito Dominicale 1,55 €; Reddito Agrario 0,77 €.</p> <p>NCT; Foglio 1; Particella 2100; Qualità Prato Irrig.; Classe 2; Superficie 1522 mq; Reddito Dominicale 9,83 €; Reddito Agrario 6,29 €.</p> <p>NCT; Foglio 1; Particella 2106; Qualità Seminativo Arborato; Classe 2; Superficie 2324 mq; Reddito Dominicale 19,20 €; Reddito Agrario 9,60 €.</p> <p>NCT: fg.1; map.2097; qualità prato irriguo; Classe 2; superficie 159 mq; reddito dominicale 1,03 €; reddito agrario 0,66 €</p>
	<p>NCT: fg.1; map.2108; qualità seminativo irriguo arborato; Classe 2; superficie 32 mq; reddito dominicale 0,26 €; reddito agrario 0,13 €;</p> <p>NCEU: fg 1; map 2096; cat F/1, cons. 83 mq</p> <p>NCT: fg.1; map.2099; qualità prato irriguo; Classe 2; superficie 94 mq; reddito dominicale 0,61 €; reddito agrario 0,39 €</p> <p>NCT: fg.1; map.2101; qualità prato irriguo; Classe 2; superficie 35 mq; reddito dominicale 0,23 €; reddito agrario 0,14 €;</p> <p>NCT: fg.1; map.2104; qualità seminativo irriguo arborato; Classe 2; superficie 480 mq; reddito dominicale 3.97 €; reddito agrario 1.98 €</p> <p>NCT: fg.1; map.2105; qualità seminativo irriguo arborato; Classe 2; superficie 180 mq; reddito dominicale 1.49 €; reddito agrario 0.74 €;</p>

Giudice: Dott.ssa. M.Nitti – Custode: IVG V/cenza - Esperto Stimatore arch. Nicola Tracanzan

<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	Il pignoramento emesso dal Tribunale di Vicenza in data 06/02/2020 rep. 246/2020 colpisce gli ex map. 2002 2-3-4 e map.2095 sub.1-2 soppressi e diventati map.2002 sub.6-7-8-9.		
<i>irregolarità/abusi</i>	si	in parte sanabili in parte no	edilizi
<i>valore di stima</i>	429.000,00 €		
<i>vendibilità</i>	scarsa		
<i>motivo</i>	complesso edilizio, abusi, contesto		
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI		
<i>occupazione</i>	esecutato		
<i>titolo di occupazione</i>	proprietà		
<i>APE</i>	si	classe	G

Allegati

- 1 Planimetrie
- 2 Fotografie
- 3 Visure catastali
- 4 Documentazione anagrafica
- 5 Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
- 6 Atti di compravendita - Locazione
- 7 Ispezioni Ipotecarie
- 8 A.P.E.
- 9 Tabelle di Stima
- 10 Attestazione di invio alle parti

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 28/04/2022 dal Dott.ssa M. Nitti al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 16/09/2022.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Definizioni e riferimenti normativi

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Le metodologie valutative ed i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida. In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558 di IMQ.

Svolgimento dell'attività peritale

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

Relativamente alla procedura 638/17:

- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali del 22/03/2019
- Deposito della check-list in data 07/05/2019



-
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 18/04/2019
 - Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 22/03/2019
 - Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo all'esecutato

 - Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di ROSA' in data 07/06/2019 e 25/10/2019 dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
 - Richiesta di parere preventivo a RFI in merito alla sanabilità del fabbricato.
 - Sopralluogo eseguito il 07/06/2019 e 05/11/2019 durante il quale è stato possibile constatare l'esatta ubicazione del fabbricato a mezzo di rilievo topografico strumentale, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
 - Invio della relazione peritale alle parti in data 13/01/2020

Relativamente alla procedura 111/20:

Una prima parte delle attività peritali è stata svolta dall'arch. M. Marchi inizialmente nominato dal GE; tra queste ci sono:

- la richiesta dei certificati al Comune di Rosà,
- l'accesso agli atti e la raccolta dei titoli edilizi,
- la variazione catastale e l'aggiornamento delle planimetrie,
- le prime valutazioni in merito alla bonifica del piano interrato.

Una volta ricevuto l'incarico dal GE ho provveduto a svolgere le seguenti attività:

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 23/08/2022

-
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 01/06/2022 e 13/06/2022
 - Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo all'esecutato
 - Sopralluogo eseguito il 27/05/2022 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
 - Invio della relazione peritale alle parti in data 16/09/2022

Vengono allegati alla presente relazione tutti i documenti sopra citati in separato documento.

Valore di vendita forzata

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono situati in Comune di Rosà, in via Segafredo 39.

Il loro più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) alla data del 16/09/2022 è pari a

429.000,00 €

(quattrocentoventinovemila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

L'Esperto Stimatore
Arch. Nicola Tracanzan



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

Comune di Rosà

NCEU; Foglio **1**; Particella **2002**; Sub. **1**; Categoria C/3; Classe 2; Consistenza 257 mq; Rendita 584,01€; intestata

per l'intera piena proprietà di bene personale;

Coerenze: NESO: mapp.1463, mapp.1604; mapp.2002 sub.4, mapp.2097, mapp.2107; mapp.1446; mapp.213.

NCEU: fg.**1**; map.**2002**; sub.**6**; categoria A/2; Classe 4; consistenza 7 vani; rendita 650,74 €; intestata

per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.1604, map.804; map.2096, map.807, map.2019; map.2018, map.2097; map.2002 sub.1.

NCEU: fg.**1**; map.**2002**; sub.**7**; categoria C/6; Classe 2; consistenza 81 mq; rendita 146.42 €; intestata

per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: muro perimetrale; muro perimetrale, map.2002 sub.6; muro perimetrale; map.2002 sub.9.

NCEU: fg.**1**; map.**2002**; sub.**8**; categoria C/2; Classe 3; consistenza 76 mq; rendita 125,60 €; intestata

per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: muro perimetrale; map.2002 sub.9; muro perimetrale su due lati.

NCEU: fg.**1**; map.**2002**; sub.**9**; bene comune non censibile ai sub.7 e 8

Coerenze: NESO: map.2002 sub. 7 su quattro lati.

NB: i sub 6, 7, 8 e 9 derivano dai precedenti sub 2, 3 e 4

NCT; Foglio **1**; Particella **1446**; Qualità Prato Irrig.; Classe 2; Superficie 1856 mq; Reddito Dominicale 11,98 €; Reddito Agrario 7,67 €. Intestata

per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: mapp.2002; mapp. 2107, mapp.2100, mapp. 1450; roggia; mapp. 213.

NCT; Foglio **1**; Particella **1450**; Qualità Seminativo Arborato; Classe 2; Superficie 187 mq; Reddito Dominicale 1.55 €; Reddito Agrario 0.77 €. Intestata

per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: mapp.2100, mapp.2106; mapp.533; roggia; mapp.1446.

NCT; Foglio **1**; Particella **2100**; Qualità Prato Irrig.; Classe 2; Superficie 1522 mq; Reddito Dominicale 9,83 €; Reddito Agrario 6,29 €. Intestata
per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: mapp.2107; mapp.2101, mapp.2106; mapp.1450; mapp.1446.

NCT; Foglio **1**; Particella **2106**; Qualità Seminativo Arborato; Classe 2; Superficie 2324 mq; Reddito Dominicale 19,20 €; Reddito Agrario 9,60 €. Intestata a
per l'intera
piena proprietà.

Coerenze: NESO: mapp.2105; mapp.470, mapp.533; mapp.1450; mapp.1450, mapp.2100.

NCT: fg.**1**; map.**2097**; qualità prato irriguo; Classe 2; superficie 159 mq; reddito dominicale 1,03 €; reddito agrario 0,66 €; intestata
per l'intera piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.2002, map.2108; map.2107; map.2002.

NCT: fg.**1**; map.**2108**; qualità seminativo irriguo arborato; Classe 2; superficie 32 mq; reddito dominicale 0,26 €; reddito agrario 0,13 €; intestata
per l'intera piena
proprietà.

Coerenze: NESO: map.2002; map.2109 su due lati; map.2097.

NCEU: fg **1**; map **2096**; cat F/1, cons. 83 mq. Intestata
per ½ di piena proprietà in
regime di separazione dei bene
per ½ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.804, map.805; map.1952; map.807; map.2002.

NCT: fg.**1**; map.**2099**; qualità prato irriguo; Classe 2; superficie 94 mq; reddito dominicale 0,61 €; reddito agrario 0,39 €; intestata
per ½ di piena proprietà in regime di
separazione dei bene
per ½ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.2107; map.2104; map.2101; map.2107.

NCT: fg.**1**; map.**2101**; qualità prato irriguo; Classe 2; superficie 35 mq; reddito dominicale 0,23 €; reddito agrario 0,14 €; intestata
per ½ di piena proprietà in regime di
separazione dei bene
per ½ di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.2099; 3105; map.2100 su due lati.

NCT: fg.**1**; map.**2104**; qualità seminativo irriguo arborato; Classe 2; superficie 480 mq; reddito dominicale 3.97 €; reddito agrario 1.98 €; intestata a
per ½ di piena

proprietà in regime di separazione dei bene

per 1/2 di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.2109; map.1952; map.2105; map.2099.

NCT: fg.1; map.**2105**; qualità seminativo irriguo arborato; Classe 2; superficie 180 mq; reddito dominicale 1.49 €; reddito agrario 0.74 €; intestata

per 1/2 di piena

proprietà in regime di separazione dei bene

per 1/2 di piena proprietà.

Coerenze: NESO: map.2104; map.1952, map. 470; map.2106; map.2101.

Compresa inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C.

Per quanto riguarda la storia catastale di ogni singola particella si rimanda alla Certificazione notarile allegata.



Il lotto risulta intercluso. Da via Segrafredo per accedere all'immobile bisogna transitare per il mapp. 246 (di proprietà del Comune), i mapp. 534 e 1952 (di proprietà di terzi).

Pur trattandosi di un passaggio consolidato iniziato con la costruzione del capannone, non esiste alcun diritto di passaggio trascritto, ma può essere fatto valere il dispositivo dell'art. 1051 del Codice Civile che disciplina i Passaggi coattivi e recita: *"Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo[...]"*

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è situato in via Segrafredo a Rosà, in una zona semi-periferica posta a Est del centro abitato da cui il bene dista circa 1,5 Km, la stazione ferroviaria di Rosà è a 600 m.

Il contesto è un'area residenziale di completamento sviluppatasi negli anni '80 a ridosso della linea ferroviaria Padova-Bassano del Grappa in una zona pianeggiante composta principalmente da case singole con giardino. La strada risulta poco trafficata, non vi sono parcheggi pubblici nella zona.

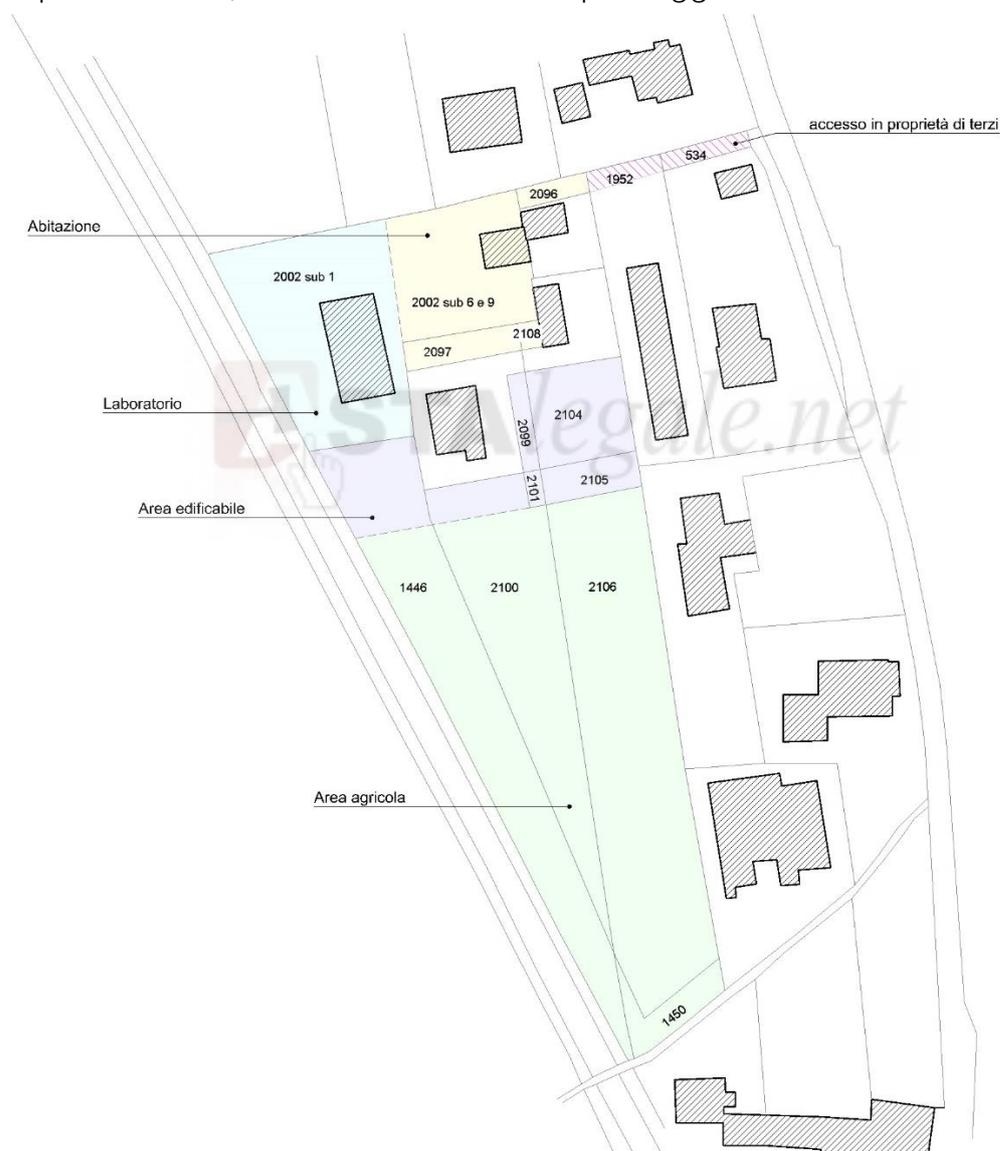


DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare si articola in 4 diverse tipologie di beni:

- una abitazione,
- un laboratorio artigianale,
- dei terreni edificabili parzialmente in comproprietà
- dei terreni agricoli coltivati a prato

La proprietà si estende da nord a sud ed è fiancheggiata a ovest dalla ferrovia. Vi è un unico accesso da via Segafredo, posto nella parte più a nord, attraverso proprietà di terzi; non esiste un diritto di passaggio trascritto.



La conformazione dell'area e la presenza di un unico accesso rendono impossibile un utilizzo indipendente dei diversi beni: per questo motivo si è deciso di riunirli in un unico lotto seppure la descrizione e la stima siano stati divisi per tipologia di bene.

L'ABITAZIONE

Si tratta del primo immobile che si raggiunge da via Segafredo attraverso i mapp. 246, 534 e 1952 di altra proprietà e il map. 2096 bene comune anche al map. 807.

Tramite un portico che affaccia sulla corte esclusiva si ha accesso all'abitazione. Al piano terra si sviluppa la zona giorno con un grande soggiorno e una cucina. Dal soggiorno è possibile raggiungere il primo piano che ospita la zona notte dove un grande disimpegno distribuisce ad un bagno, due camere singole e una doppia. Due delle camere hanno accesso ad un terrazzo.

Dalla cucina al piano terra è invece possibile accedere al piano interrato a cui si accede anche dalla corte attraverso una rampa. Nell'interrato si trovano un locale caldaie, un grande garage attualmente adibito a taverna, un bagno e una cantina e un locale che attualmente ospita un forno per carrozzeria utilizzato dall'attività che si svolge nel laboratorio.

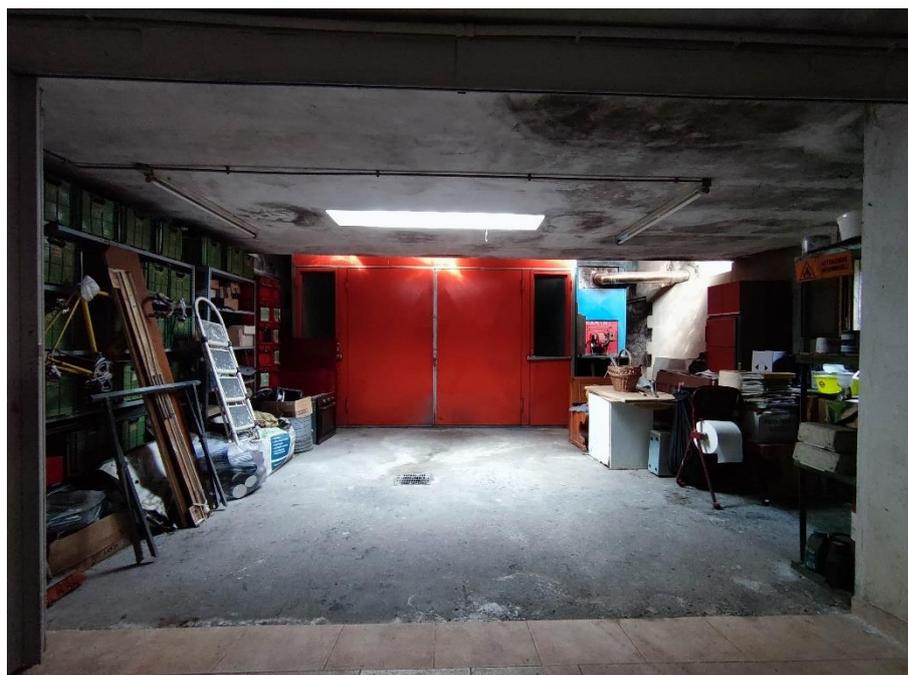
Le norme urbanistiche ed igienico sanitarie non consentono questo tipo di utilizzo. Si pone quindi la necessità di provvedere alla bonifica del locale eliminando il forno, smaltendo le vernici presenti e risanando la vasca interrata.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento ma la caldaia non è funzionante. Si ritiene che gli impianti esistenti pur non presentando segni di degrado debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Completa la proprietà un ampio giardino esclusivo con potenzialità edificatorie. Il PI inserisce questa parte di proprietà in ZTO C/1.5 con indice fondiario pari a 0.37 mq/mq. Considerando i soli mapp. 2002 sub 6 e p, map. 2097 e 2108 e la superficie utile impegnata per l'abitazione esistente, residuano 125 mq di superficie utile da poter realizzare in ampliamento del fabbricato esistente.





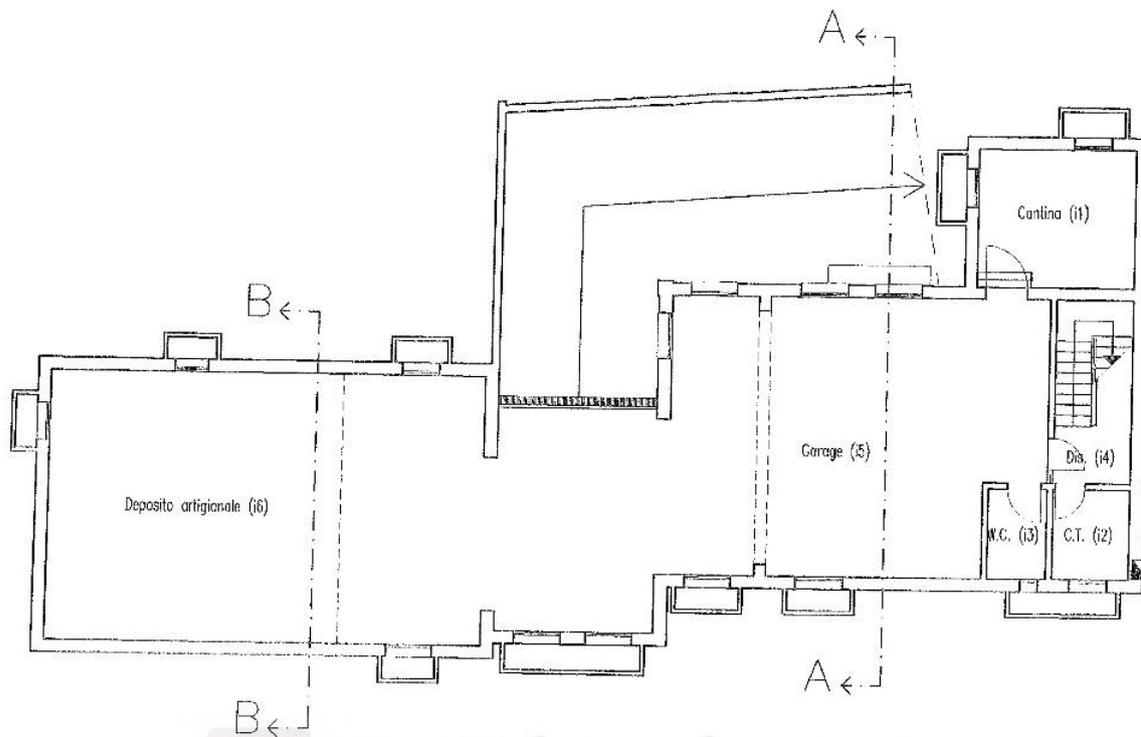


Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti normale ed uno stato di manutenzione buono.

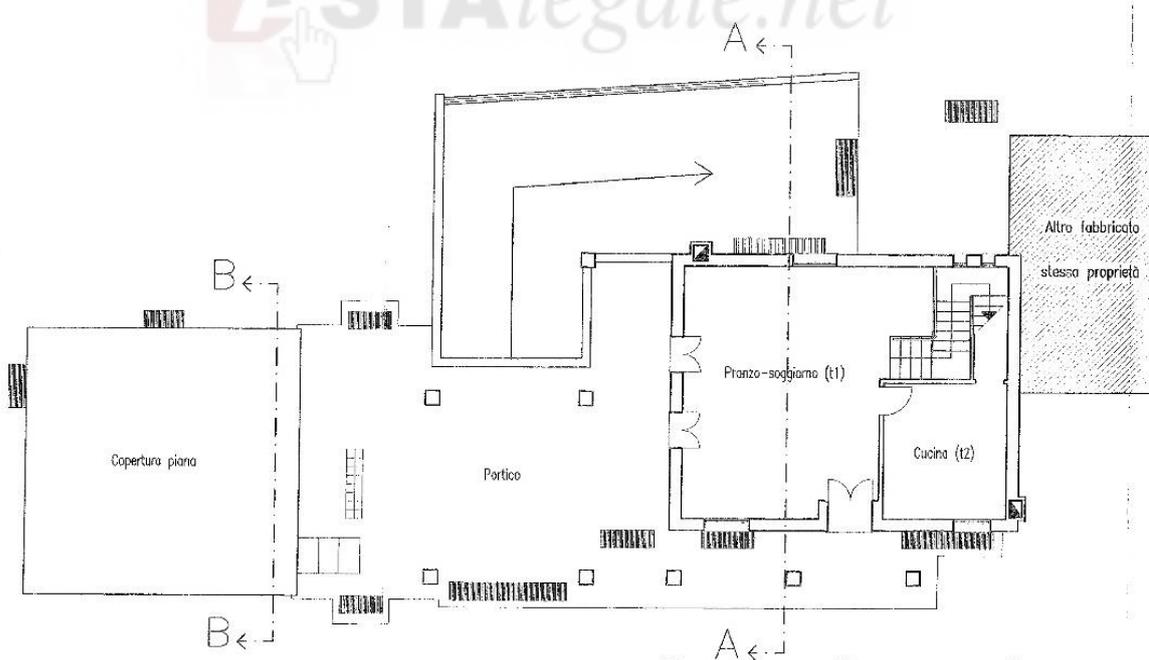
Caratteristiche descrittive – Abitazione

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	Buona	Buono
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	Buona	Buono
<i>Copertura</i>	A falde, in laterocemento	Buona	Buono
<i>Manto di copertura</i>	Tegole in cemento	Buona	Buono
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	Buona	Buono
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni	Buona	Buono
<i>Pavimenti zona giorno</i>	veneziana	Buona	Buono
<i>Pavimenti zona notte</i>	parquet	Buona	Buono
<i>Pavimenti bagni</i>	piastrelle ceramiche	Buona	Buono
<i>Pavimenti interrato</i>	piastrelle ceramiche taverna, battuto in cemento nel laboraotrio	Buona	Buono
<i>Pavimenti terrazze</i>	piatrella cermaiche	Buona	Buono
<i>Serramenti esterni</i>	Legno e vetrocamera con balconi in legno a protezione al piano terra e primo, alluminio e vetro singolo al piano interrato	Buona	Mediocre
<i>Serramenti interni</i>	Legno	Buona	Buono
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Legno e vetro	Buona	Buono
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	Buona	Buono
<i>Impianto termico</i>	Non funzionante. Camino al piano terra, stufa al piano interrato, split al piano primo.	Buona	Scadente
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia	Buona	Buono

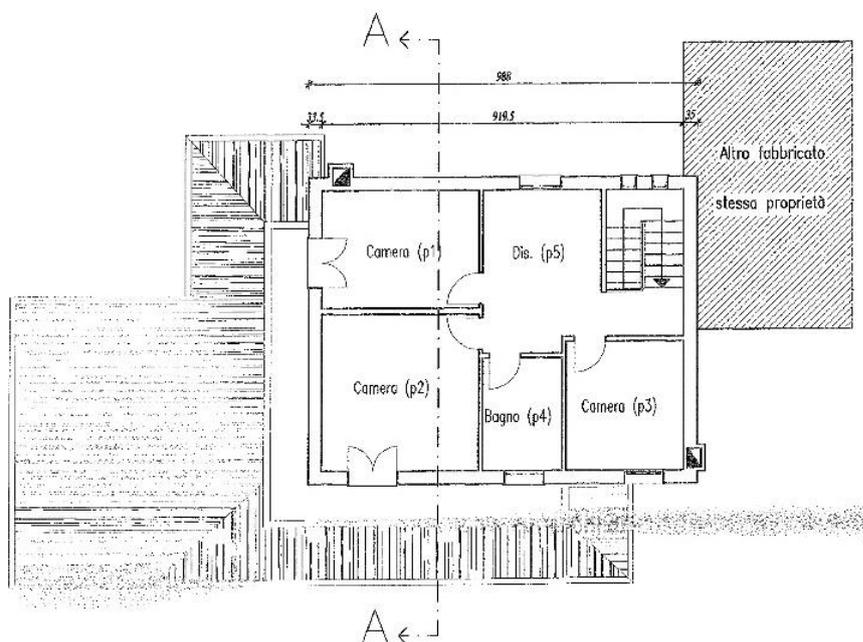
Pianta piano interrato - Planimetria Condono 313/82 – elaborato non in scala



Pianta piano terra - Planimetria Condono 313/82 – elaborato non in scala



Pianta piano primo - Planimetria Condono 313/82 – elaborato non in scala



L'immobile presenta difformità edilizie di cui si dà conto più avanti.

CLASSE ENERGETICA - Abitazione

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe G con un consumo complessivo stimato di 230,06 Kwh/mq anno.

IL LABORATORIO

Il laboratorio si sviluppa interamente al piano terra. Nell'angolo a Nord-Ovest sono stati ricavati il bagno e una stanza ufficio. Il capannone dispone di due portoni, uno a libro e uno scorrevole, posti sui lati corti dell'edificio. L'accesso pedonale all'edificio avviene da una porta posta sul lato Est o da una seconda porta sul lato Nord che accede direttamente alla stanza ufficio. La struttura portante è in pilastri di C.A.P. con pannelli di tamponamento in c.a.v. prefabbricati con finiture in ghiaio lavato. La struttura della copertura è in travi in C.A.P. con pannelli grecati in fibrocemento. Sopra i pannelli grecati è posto uno strato isolante in lana di roccia. Il manto di copertura è formato da lastre di cemento fibrato con amianto (eternit) e risulta danneggiato da una grandinata. Dovrà essere sostituito con tutti gli accorgimenti di legge per la rimozione e lo smaltimento delle fibre di amianto.

All'immobile si accede dall'area di pertinenza dell'abitazione ed è contornato da una ampia area scoperta, solo parzialmente utilizzata come deposito, con potenzialità edificatorie. Il PI inserisce questa parte di proprietà in ZTO C/1.5 con indice fondiario pari a 0.37 mq/mq. Considerando il solo map. 2002 sub 1 e la superficie utile impegnata per l'abitazione esistente, residuano 282 mq di superficie utile. Gran

parte dell'area di pertinenza è soggetta a vincolo ferroviario all'interno del quale non è possibile realizzare delle costruzioni. Vista che all'interno della stessa proprietà è presente un'area preordinata all'edificazione si considera di trasferire il diritto edificatorio sui mapp. 2099, 2101, 2104 e 2105.



L'immobile presenta difformità edilizie di cui si dà conto più avanti.

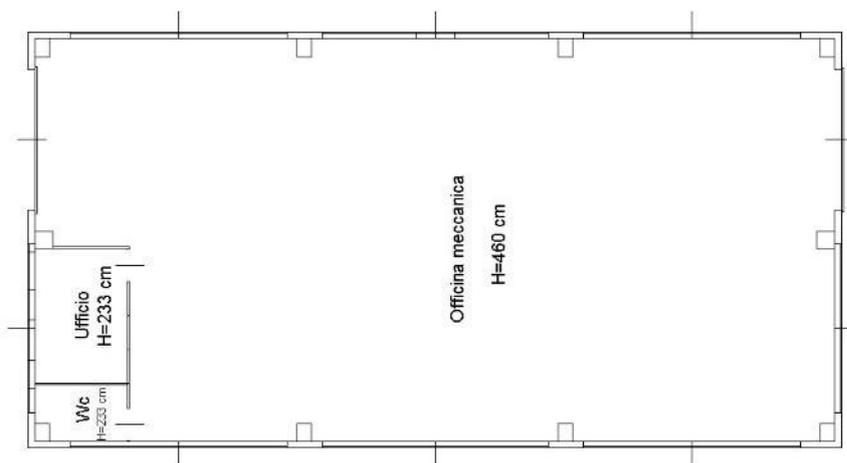
Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti economico ed uno stato di manutenzione sufficiente.

Caratteristiche descrittive - Laboratorio

tipologia	descrizione	qualità	stato di conservazione
Fondazioni	senza lesioni visibili		
Strutture verticali	pilastri in c.a e pannelli prefabbricati	Media	Buono
Copertura	travi in c.a	Economica	Scadente
Manto di copertura	pannelli grecati in fibrocemento	Economica	Scadente
Finiture esterne	ghiaio lavato	Media	Buono
Pavimenti	cemento liscio	Economica	Buono
Serramenti esterni	ferro e vetro	Economica	Buono
Serramenti interni	alluminio	Economica	Buono
Portoncino d'ingresso	ferro e pannelli isolanti	Buona	Ottimo
Impianto elettrico	in canalette esterno	Economica	Mediocre
Impianto termico	Caldaia a gasolio non più funzionante	Economica	Scadente
Impianto idro-sanitario	scarico in pozza a perdere	Economica	Scadente

Si ritiene che gli impianti esistenti presentano alcuni segni di degrado e devono essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Pianta piano terra - Planimetria Catastale – elaborato non in scala



CLASSE ENERGETICA - Laboratorio

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe G con un consumo complessivo stimato di 432,53 Kwh/mq anno.

TERRENI EDIFICABILI

I terreni edificabili sono posti a Sud del fabbricato residenziale e si estendono dalla ferrovia a ovest fino al confine di proprietà a est. Per accedervi è necessario passare attraverso le aree di pertinenza sia dell'abitazione che del laboratorio. Attualmente è coltivato a prato con la presenza di alcuni alberi da frutto. La recinzione è presente solo verso la linea ferroviaria e i mapp. 1952 e 470.



TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli posti a Sud del fabbricato sono di forma irregolare ma pianeggiante. Risultano per la maggior parte coltivati a prato con la presenza di alcuni alberi da frutto e di un piccolo orto.

Lungo tutto il lato a confine con la ferrovia è presente una siepe alta circa 5 ml. Il fondo confina su tre lati con lotti residenziali e sul quarto con la ferrovia, non è accessibile se non dall'area circostante il capannone ed ha un'estensione di poco più di 1/2 ettaro. La sua potenzialità agricola è molto scarsa anche se il Piano degli Interventi lo classifica come terreno agricolo.

Per questi motivi si è preferito non prevedere una vendita separata.



CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia degli immobili oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie allegatae al Condono Edilizio n. 323/47-85 per quanto riguarda l'abitazione, dall'autorizzazione edilizia per quanto riguarda il laboratorio e dalle visure catastali e dagli allegati del PI per quanto riguarda i terreni. Le misure sono state verificate a campione ed hanno quindi carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

La consistenza è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

ABITAZIONE map.2002 sub.6-7-8-9 e mapp. 2097-2108

<i>destinazione</i>	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
residenziale	150	1,00	150,00
portico	60	0,33	19,80
terrazzo	15	0,33	4,95
garage	88	0,67	58,96
vani tecnici abitazione	49	0,67	32,83
giardino+rampa	798	0,05	39,88
scoperti map. 2097, 2108	191	0,05	9,55
magazzino map. 2002 sub 8	87	0,50	43,50

totale 359 mq

LABORATORIO map.2002 sub.1

<i>destinazione</i>	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
map. 2002 sub 1	272	1,00	272,00
Area di pertinenza	463	0,10	46,30

totale 318 mq

Area di edificabile	780 mq
---------------------	---------------

TERRENI EDIFICABILI mapp. 1446(parte)-2100(parte)-2101-2104-2105

<i>Mappale</i>	<i>sup. lorda</i>	<i>quota</i>
2099	94	0,50
2101	35	0,50
2104	480	0,50
2105	180	0,50
1446 (parte)	429	1,00
2100 (parte)	179	1,00

totale 1.003 mq

TERRENI AGRICOLI mapp. 1446(parte)-2100(parte)-1450-2106

<i>Mappale</i>	<i>sup. lorda</i>	<i>quota</i>
1446 (parte)	1.427	1,00
1450	187	1,00
2100 (parte)	1.343	1,00
2106	2.324	1,00

totale 5.281 mq

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Secondo quanto attestato dalla Certificazione Notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 23/10/2017 e 15/04/2020 e dalle visure ipotecarie integrativa da me compiuta presso l'Ag. delle Entrate in data 18/04/2019 e 23/08/2022 (che si allegano), a carico dell'immobile oggetto della presente relazione risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
In data 23/12/1989 il sig.

- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Titolo del Procedente:*
Iscrizione volontaria derivante da Mutuo fondiario a firma del Notaio N. Ruggieri in data 28/04/2011 n. rep. 32/29 iscritto a Bassano del Grappa in data 04/05/2011 ai nn 4062 RG 722 RP. Munito di formula esecutiva in data 19/07/2017. Importo Ipoteca: 400.000,00 € Importo Capitale: 200.000,00 €. Durata 20 anni.
A favore di

Gravante sui mapp. 2002 sub.1-1446-1450-2100-2106.

Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio G. Fletta in data 05/10/2010 ai nn. Rep. 193014, iscritta a Bassano del Grappa in data 14/10/2010 ai nn. 8709 RG 1896 RP. Importo ipoteca: 450.000,00 € Importo Capitale: 300.000,00 €. A favore di

Gravante per la piena proprietà sui mapp. 2002 sub.6-7-8 (ex mapp.2002 sub3-4 e 2095 su.1-2)

Iscrizione giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza in data 29/12/2016 ai nn. Rep. 157/2017, iscritta a Bassano del Grappa in data 20/01/2017 ai nn. 553 RG 69 RP. Munito di formula esecutiva in data 24/01/2017. Importo ipoteca: 200.000,00 € Importo Capitale: 261.458,62 €. A favore

Gravante per la piena proprietà sui mapp. 2002 sub.1 e sub.8 (ex map.2002 sub2)-1446-1450-2097-2100-2106-2108 e per ½ di piena proprietà sui mapp. 2099-2101-2104-2105-2096

- *Verbale pignoramento immobili:*
Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Vicenza in data 29/09/2017 rep. 7636/2017 trascritto a Bassano del Grappa in data 17/10/2017 ai nn. 9074 RG 6270 RP. A favore di

Gravante sui mapp. 2002 sub.1-1446-1450-2100-2106

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 06/02/2020 ai nn. Rep. 246/20, trascritta a Bassano del Grappa in data 30/03/2020 ai nn. RG 2843 RP 2023, a favore di

Gravante sull'intera proprietà del map. 2002 sub.6-7-8-9 (ex map. 2002 sub.2-3-4 e ex 2095 sub.1-2) e mapp.2097-2108 e per ½ di proprietà sui map. 2099-2101-2104-2105-2096.

- *Titoli degli intervenuti e dei Creditori:*
Iscrizione conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate in data 23/10/2017 rep. 1797. Iscritta a Bassano del Grappa in data 24/10/2017 ai nn. 9420 RG 1507 RP. A favore di

Gravante

sull'intera proprietà del map. 2002 sub.6-7-8-9.

- *Altre Iscrizioni:* **Nessuna**
- *Altri pignoramenti:* **Nessuno**
- *Altre trascrizioni:* **Nessuna**
- *Altre limitazioni d'uso:* **Lotto intercluso.**

STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da in qualità di proprietario e dalla sua famiglia.

L'attuale proprietario è:

per

l'intera piena proprietà.

Limitatamente al Map. 2002 sub.1- 6(parte)-7(parte) -8 e 9 ex sub. 2-3-4 derivanti a loro volta dagli Ex mapp. 1451 (ex map. 244) e 1445, 1447 (ex map. 243) e ai Mapp. 1446 e 1450 (ex mapp. 244 parte e 243 parte).

Proprietario dal 17/12/1991 ad oggi in forza di atto di stralcio quota e cessione di diritti immobiliari a firma del Notaio G. Reccia in data 17/12/1991



Rep. 3785 trascritto a Bassano del Grappa in data 30/12/1991 ai nn. 8064 RG 6092 RP.

Limitatamente al Map. 2002 sub. 6(parte)-7(parte) ex map.2095 sub. 1-2 derivanti a loro volta dall'ex map. 807 e limitatamente ai 6/8 di piena proprietà del map.2097 e 2100 (ex map. 1448, ex map. 243) e ai 2/4 di piena proprietà del map. 2108 e 2106 (ex map. 1449, ex map. 243).

Proprietario dal 24/09/2010 ad oggi in forza di atto di divisione a firma del Notaio G. Fietta in data 24/09/2010 rep. 192871, trascritto a Bassano del Grappa in data 06/10/2010 ai nn. 8430 RG 5459 RP.

Limitatamente ai 2/8 di piena proprietà del map.2097 e 2100 (ex map. 1448, ex map. 243) e 2/4 di piena proprietà del map. 2108 e 2106 (ex map. 1449, ex map. 244).

Proprietario dal 24/09/2010 ad oggi in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma del Notaio G. Fietta in data 24/09/2010 rep. 92872, trascritto a Bassano del Grappa in data 06/10/2010 ai nn. 8431 RG 5460 RP.

1/2 di piena proprietà

per 1/2 di piena proprietà.

Limitatamente ai mapp. 2099-2101-2104-2105-2096 (ex. mapp.1448-1449-807)

Proprietari dal 24/09/2010 ad oggi in forza di atto di divisione a firma del Notaio G. Fietta in data 24/09/2010 rep. 192871, trascritto a Bassano del Grappa in data 06/10/2010 ai nn. 8430 RG 5459 RP.

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere:

Proprietari in quota indivisa dal 21/06/2009 ad oggi in forza di successione legittima trascritta a Bassano del Grappa in data 27/08/2010 ai nn. 7576 RG 4934 RP e accettazione tacita di eredità trascritta a Bassano del Grappa in data 06/10/2010 ai nn. 8429 RG 5458 RP della quota di 3/8 del map. 1448 (ex map 243 parte) e della quota di 1/4 del map. 1449 (ex map. 244 parte).

1/4 degli ex mapp. 244 e 807 e 1/8 del ex. map.243

per

mapp. 244 e 807 e 6/8 del ex map. 243;

per 2/4 degli ex

per 1/4

degli ex mapp. 244 e 807 e 1/8 del ex. map.243.

I mappali sopracitati hanno originato i mappali oggetto di stima Proprietari dal 01/11/1990 ad 17/12/1991 (p.lla 243) e al 21/06/2009 (p.lla 1449 e 1448) in forza di successione legittima trascritta a Bassano del Grappa in data 28/06/1991 ai nn. 4065 RG 3007 RP. Accettazione di eredità trascritta a Bassano del Grappa in data 22/04/1991 ai nn. 2672 RG 2010 RP.

per l'intera piena

proprietà in regime di comunione dei beni con

Limitatamente l'ex mapp. 243/A e 244/A soppressi dando origine all' ex. map. 243 che hanno originato i mappali oggetto di stima

Proprietario dal 28/02/1990 al 17/12/1991 in forza di sentenza del Pretore di Bassano del Grappa in data 28/02/1990 ai nn. Rep. 72/90 trascritta a Bassano del Grappa in data 11/09/1990 ai nn. 4975 RG 3899 RP

per l'intera piena

proprietà. **Limitatamente agli ex mapp. 244/B e 243/B soppressi dando origine all'ex map. 244 che ha originato i mappali oggetto di stima**

Proprietario dal 20/05/1957 al 17/12/1991 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio G.Frigo in data 20/05/1957 ai nn. Rep. 12850 trascritta a Bassano del Grappa in data 11/06/1957 ai nn. 1777 RG 1603 RP.

Non è stato possibile risalire al titolo originario con il quale acquisisce il map. 807

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

EDILIZIA E URBANISTICA

Gli immobili oggetto di stima sono così identificati dal vigente strumento urbanistico del Comune di Rosà (Piano degli Interventi):

Il mappale **2002** è identificato parte in “zona residenziale di completamento C/1.2” con attività produttiva impropria normato dagli art. 28 e 37 delle NTO, parte in “zona residenziale di completamento C/1.5” e parte “zona residenziale di completamento C/1.6” normate entrambe dall'articolo 28 delle NTO. È inoltre in parte inserita in viabilità pubblica art.6 bis e zona ferroviaria art. 46 delle NTO.

Il map.**2096** è identificato parte in “zona residenziale di completamento C/1.5” normata dall'art. 28 delle NTO. È inoltre in parte inserita in viabilità pubblica art. 6bis delle NTO.

Il map.**2097** è identificato parte in “zona residenziale di completamento C/1.5” normata dall'art. 28 delle NTO. È inoltre in parte inserita in zona ferroviaria art. 46 delle NTO.

Il map.**2108** è identificato in “zona residenziale di completamento C/1.5” normata dall'art. 28 delle NTO



I mapp. **2099 e 2101** sono identificati in “zona residenziale di completamento C/1.5 lotto libero” normata dall’art. 28 delle NTO

I mapp. **2104 e 2105** sono identificati parte in “zona residenziale di completamento C/1.5 lotto libero” e parte in “zona residenziale C/1.5” normate entrambe dall’art. 28 delle NTO

Il map. **1446** è identificato parte in “zona residenziale C/1.5” normata dall’art. 28 delle NTO, parte in zona ferroviaria normata dall’art. 46 e parte in zona agricola E/3 normata dall’art.38 delle NTO

Il map. **2100** è identificato parte in “zona residenziale di completamento C/1.5 lotto libero” e parte in “zona residenziale C/1.5” normate entrambe dall’art. 28 delle NTO, parte in zona ferroviaria normata dall’art. 46 e parte in zona agricola E/3 normata dall’art.38 delle NTO

I mapp. **1450 e 2106** sono identificati parte in zona ferroviaria normata dall’art. 46 e parte in zona agricola E/3 normata dall’art.38 delle NTO

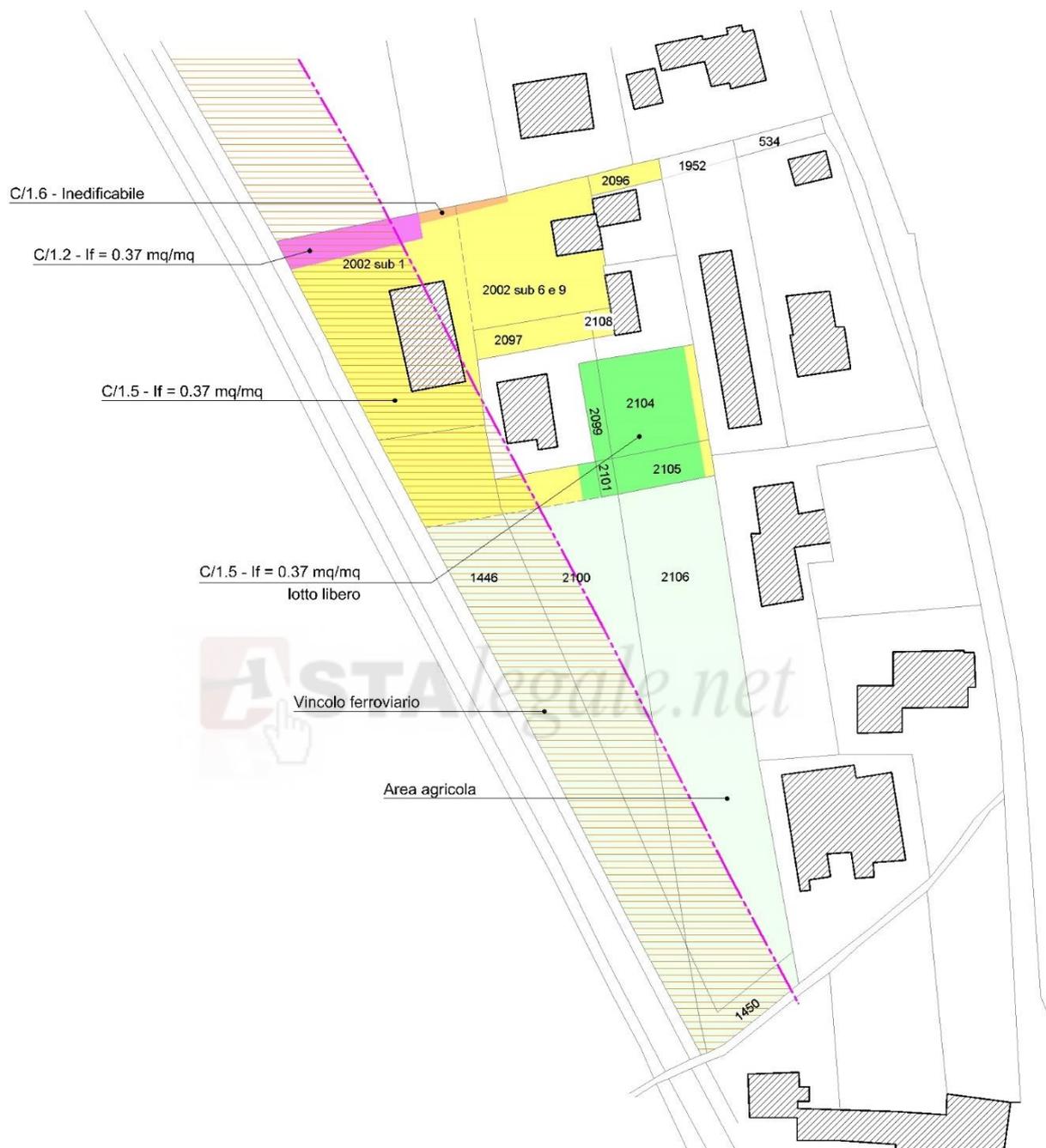
Indici C/1.2 e C/1.5: Utilizzazione fondiaria = 0.37 mq/mq, numero piani 2, h max. 7,5 m

Indici C/1.6: Utilizzazione fondiaria = conferma della SUL esistente, ampliamento fino al 20% di SUL con massimo di 50 mq, numero piani 2, h max. 7,5 m



Estratto dal P.I

Quanto sopra descritto è così meglio schematizzato:



TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo mail al Comune di Rosà in data 09/05/2019 e 30/12/2021, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

Map. 2002 sub. 6-7-8-9 – Abitazione

- Concessione Edilizia n. 2199 prot. 1728 del 28/05/1980 per ampliamento fabbricato uso abitazione intestata rilasciata in data 28/05/1980.

-
- Condono Edilizio n. 323/47-85 con domanda in data 30/09/1986 intestata a
In data 23/02/2000 il Comune di Rosà da ultimo chiedeva una integrazione della pratica di condono che veniva parzialmente assolta con un deposito di documenti effettuato il 01/09/2003.

IL CONDONO NON E' ANCORA STATO RILASCIATO

Visto il deposito già effettuato nel 2003, per ottenere l'autorizzazione edilizia in sanatoria si dovrà produrre:

- a) il nuovo accatastamento conforme allo stato dei luoghi (già predisposto e allegato),
- b) la documentazione inerente l'attività produttiva posta al piano interrato per il parere ULSS.

I locali interrati oggi adibiti almeno in parte ad attività produttiva (verniciatura) **non possono ottenere il parere favorevole dell'ULSS** perché non hanno le caratteristiche tecniche previste dalle norme igienico sanitarie. Pertanto, l'unico modo per portare a termine l'autorizzazione in sanatoria è dismettere l'attività produttiva esistente al piano interrato e integrare la pratica di condono con un nuovo elaborato grafico del piano interrato in cui siano indicate destinazioni d'uso accessorie alla residenza (garage, lavanderia, ripostiglio, ecc).

I termini per l'integrazione della pratica di condono sono scaduti ma, con una e-mail del 13/07/21 il geom. Celotto dell'Uff. Edilizia Privata del Comune, a esplicita richiesta dell'arch. Marchi rispondeva che "al momento l'amministrazione del Comune non intende chiudere i procedimenti di condono pregressi".

Map. 2002 sub.1 – Laboratorio

- Concessione n. 3286 prot. 12880 del 31/10/1988 per adeguamento igienico sanitario recupero e trasporto dell'attività produttiva con ampliamento di un fabbricato intestata a
rilasciata in data 31/10/1988 con Convenzione per la C.E. in data 24/10/1988 – L'agibilità è stata richiesta in data 12/06/1995 ma mai rilasciata.
Alla pratica comunale non è allegato il parere delle Ferrovie. Nei disegni allegati il fabbricato veniva autorizzato ad una distanza di 30,40 ml dalla più vicina rotaia; in realtà è posto a 15.47 ml.

In data 21/08/1989 viene rilasciata da RFI l'autorizzazione n.541 per la realizzazione di un capannone artigianale posto a 10 m dal confine e 15,60 m dalla più vicina rotaia con uno spostamento dell'immobile che però non ha mai ricevuto l'autorizzazione dal Comune.

In data 17/10/19 RFI ha rilasciato un parere in merito alla validità dell'autorizzazione rilasciata nel 1989 sopra citata affermando che "si conferma la validità dell'autorizzazione rilasciata .."

In data 05/12/2019 prot.19125 il Comune di Rosà ha rilasciato un parere preventivo sulla sanabilità del bene affermando che le modifiche apportate all'immobile risultano sanabili salvo che per la porzione di fabbricato che non

rispetta la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti prescritta dall'art.6 delle N.T.O. di ml 10.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Abitazione

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai titoli edilizi rilasciati. Nel 1986 è stata depositata una richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L 47/85 non ancora approvata per incompletezza della pratica. Il fabbricato è sostanzialmente conforme ai disegni allegati al Condono Edilizio n. 323/47-85.

Visto quanto dichiarato dal geom. Celotto dell'Uff. Edilizia Privata del Comune, è ancora possibile integrare la pratica e quindi ottenere la regolarizzazione dell'immobile con il deposito dell'accatastamento allegato e la presentazione di nuovi allegati grafici relativi al piano interrato che rendano le destinazioni d'uso compatibili con le norma igienico sanitarie.

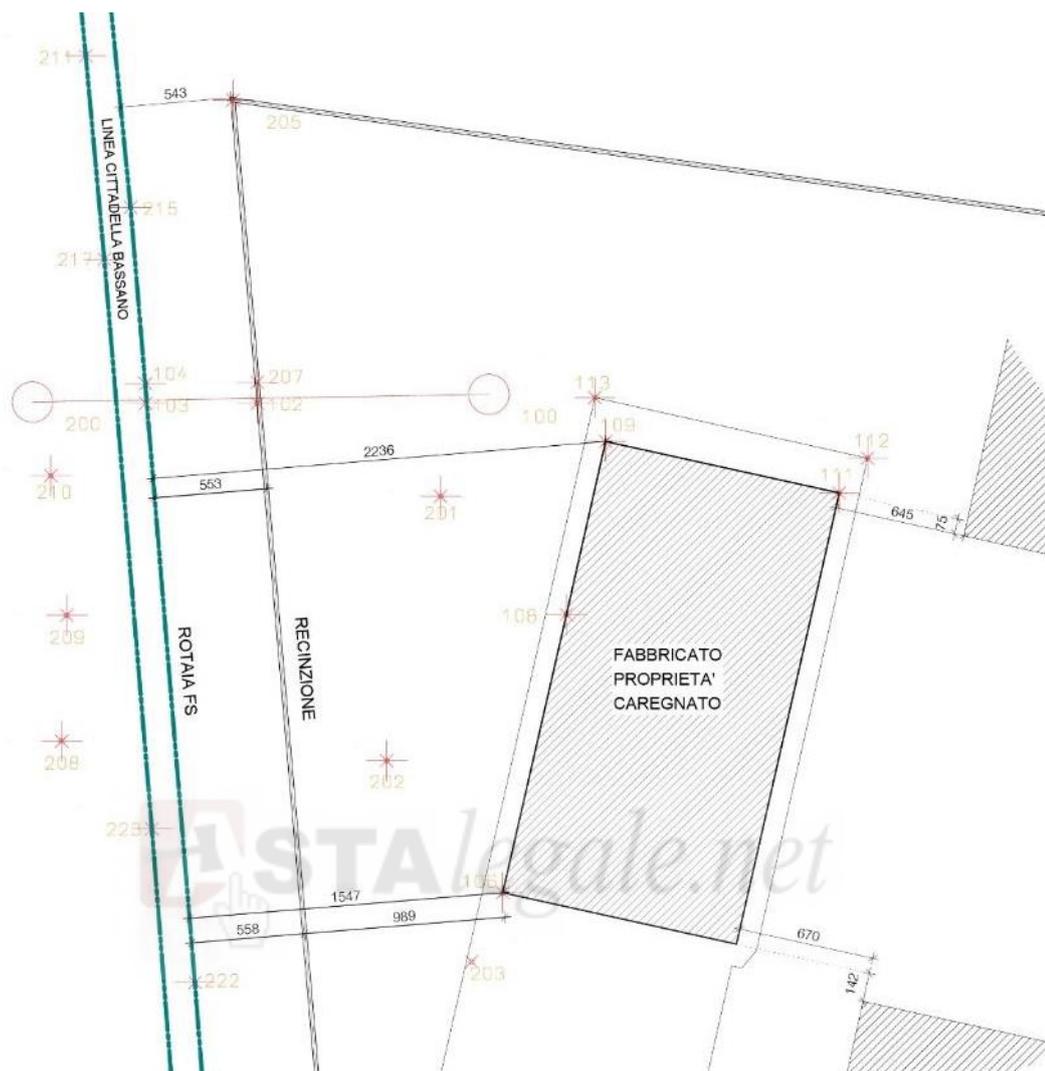
Il costo per la produzione di questo elaborato è stimabile in 2.000,00€

Laboratorio

Dai titoli abilitativi sopra elencati si rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati alla Concessione n. 3286 prot. 12880 del 31/10/1988 per modifiche prospettiche, della distribuzione interna del fabbricato oltre che per il diverso posizionamento dell'edificio sull'area. Parte dell'edificio risulta inoltre costruito a meno di 10 m dall'edificio posto sul mapp. 2002 sub. 8.

Le modifiche prospettiche e di distribuzione interna del fabbricato sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 con la presentazione di un permesso in sanatoria e il pagamento di una sanzione di 516,00 €. A seguito dei rilievi strumentali compiuti con una stazione GPS è stata rilevata l'esatta posizione del fabbricato rispetto alla linea ferroviaria ed al corpo di fabbrica seminterrato posto sul mapp. 2002 sub.8. Da ciò è risultato che la distanza minima del capannone dalla più vicina rotaia è pari a 15,47 ml, mentre dista 6,45 ml dal corpo seminterrato.

Per quanto attiene alla minor distanza della linea ferroviaria, visto il parere di FS del 21/08/1989 prot. 003541 e il parere di RFI del 17/10/2019 prot. 1/8/2019/0003929, considerata la tolleranza dimensionale prevista dall'art. 34 comma 2 ter del DPR 380/01, visto anche il parere del Responsabile dell'Edilizia Privata del comune di Rosà rilasciato in data 05/12/2019, ritengo che sia sanabile con la presentazione di un permesso in sanatoria e il pagamento della sanzione minima.



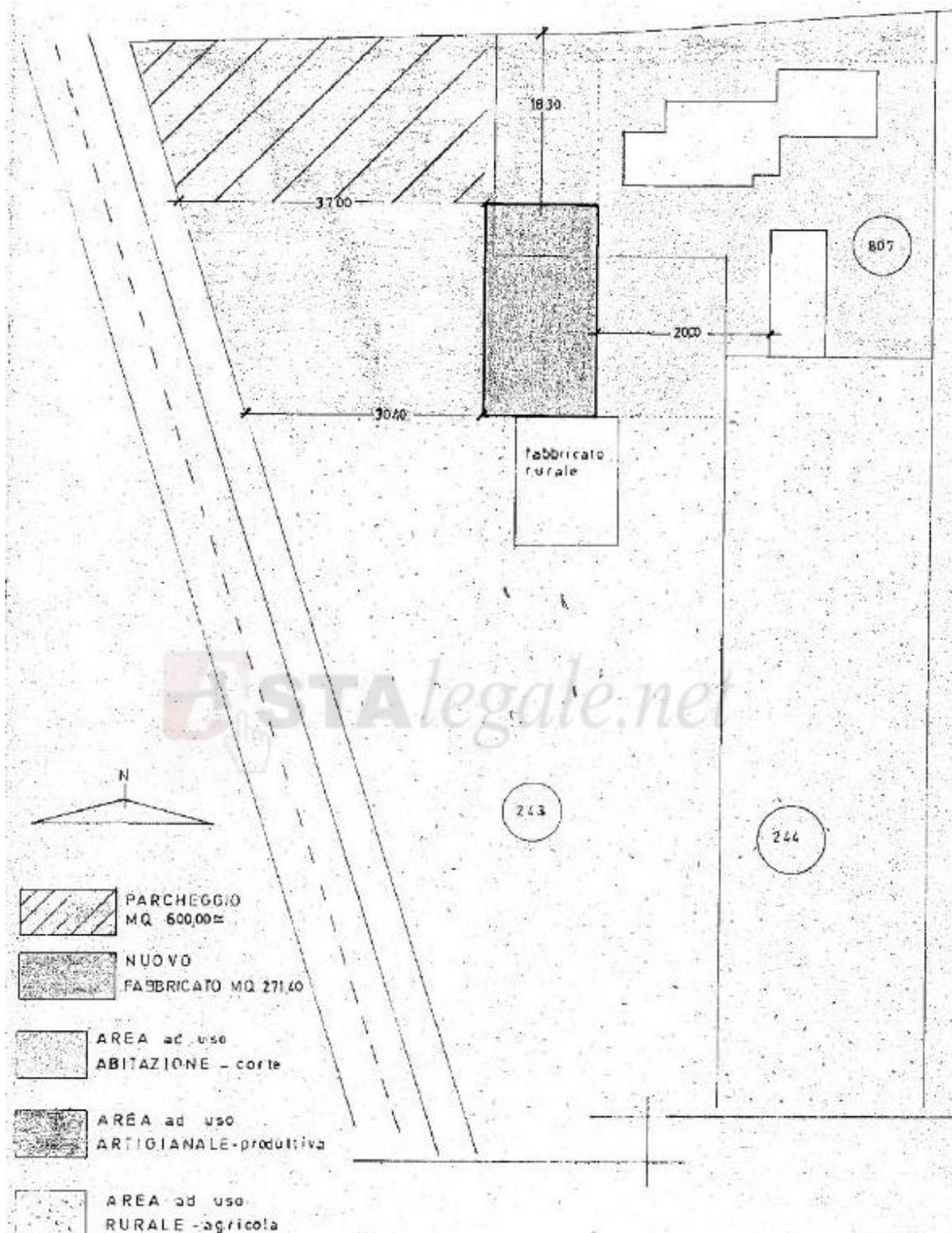
Invece la minor distanza rilevata dal fabbricato posto sul mapp. 2002 sub.8 **non è sanabile**. Considerato però che la porzione di fabbricato difforme non è demolibile senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del DPR 380/01 ne è consentita la conservazione a fronte di pagamento di una sanzione pari al doppio del valore venale della parte realizzata in difformità.

Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: 3.500,00€

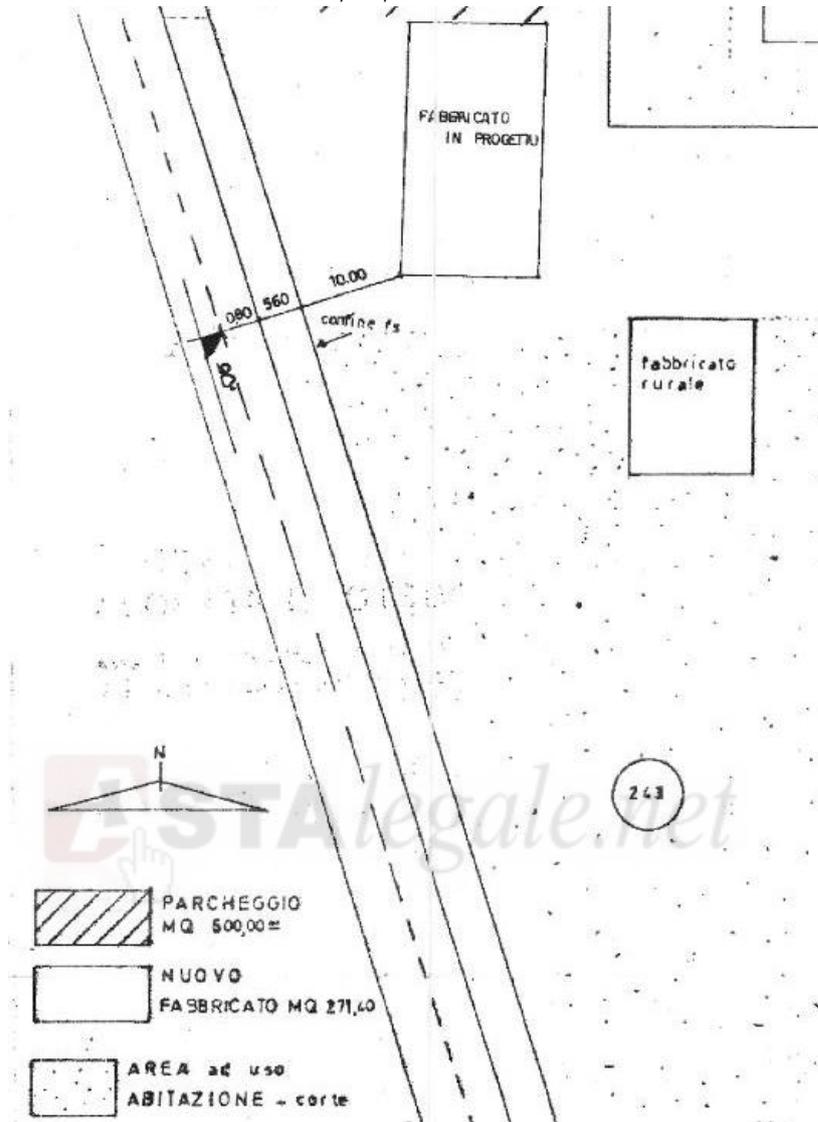
Sanzione amministrativa: il conteggio della sanzione può essere fatto sol all'atto della presentazione del progetto di sanatoria. A titolo puramente indicativo, considerata una superficie da sanzionare di 3 mq, essa può essere stimata in 3.500,00€

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

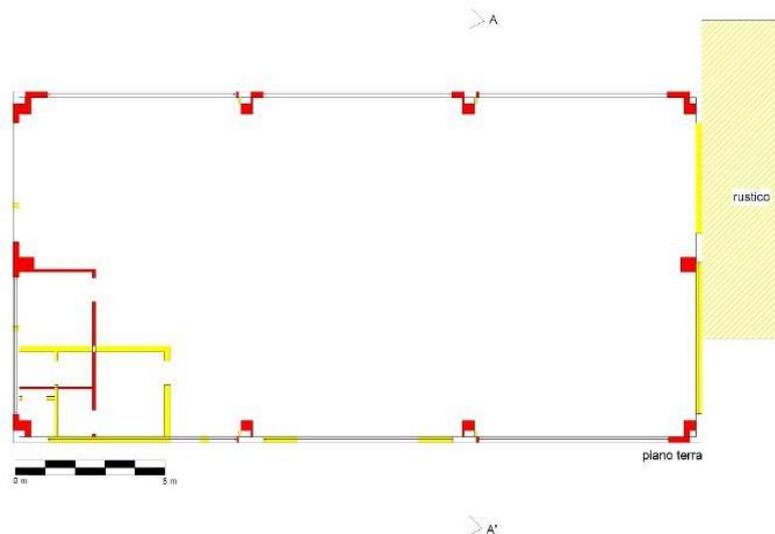
Planimetria generale estratta dalla Concessione n. 3286 prot. 12880 del 31/10/1988.

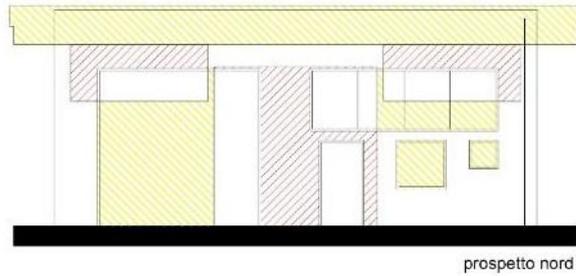


Disegno autorizzato da RFI in data 21/08/1989

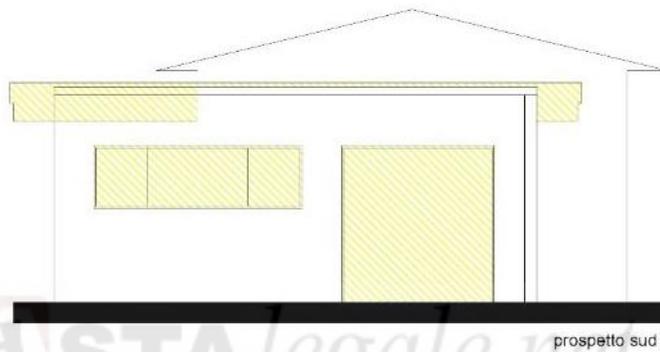


Evidenziazione grafica delle difformità edilizie riscontrate - elaborati non in scala
Giallo=demolito/ Rosso=costruito

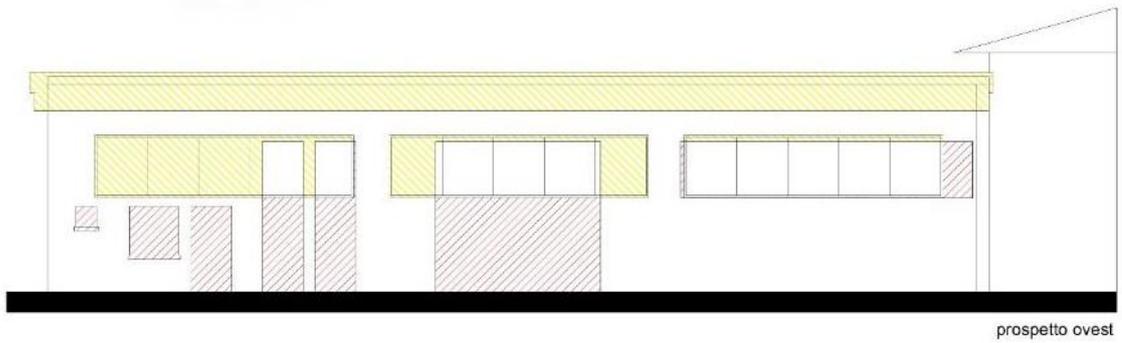




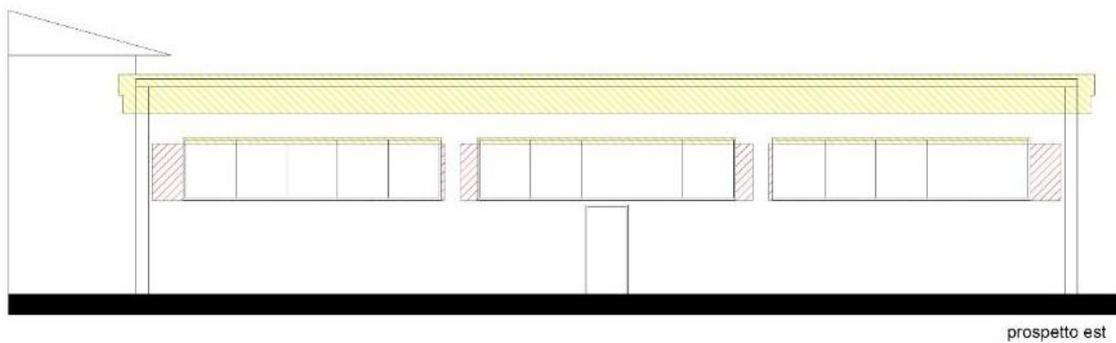
prospetto nord



prospetto sud

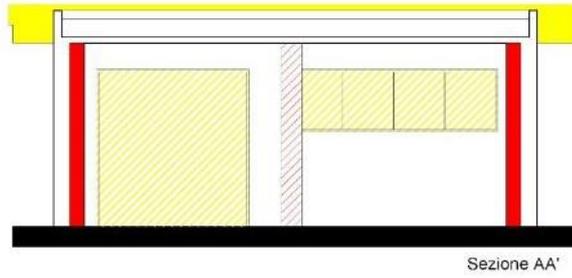


prospetto ovest

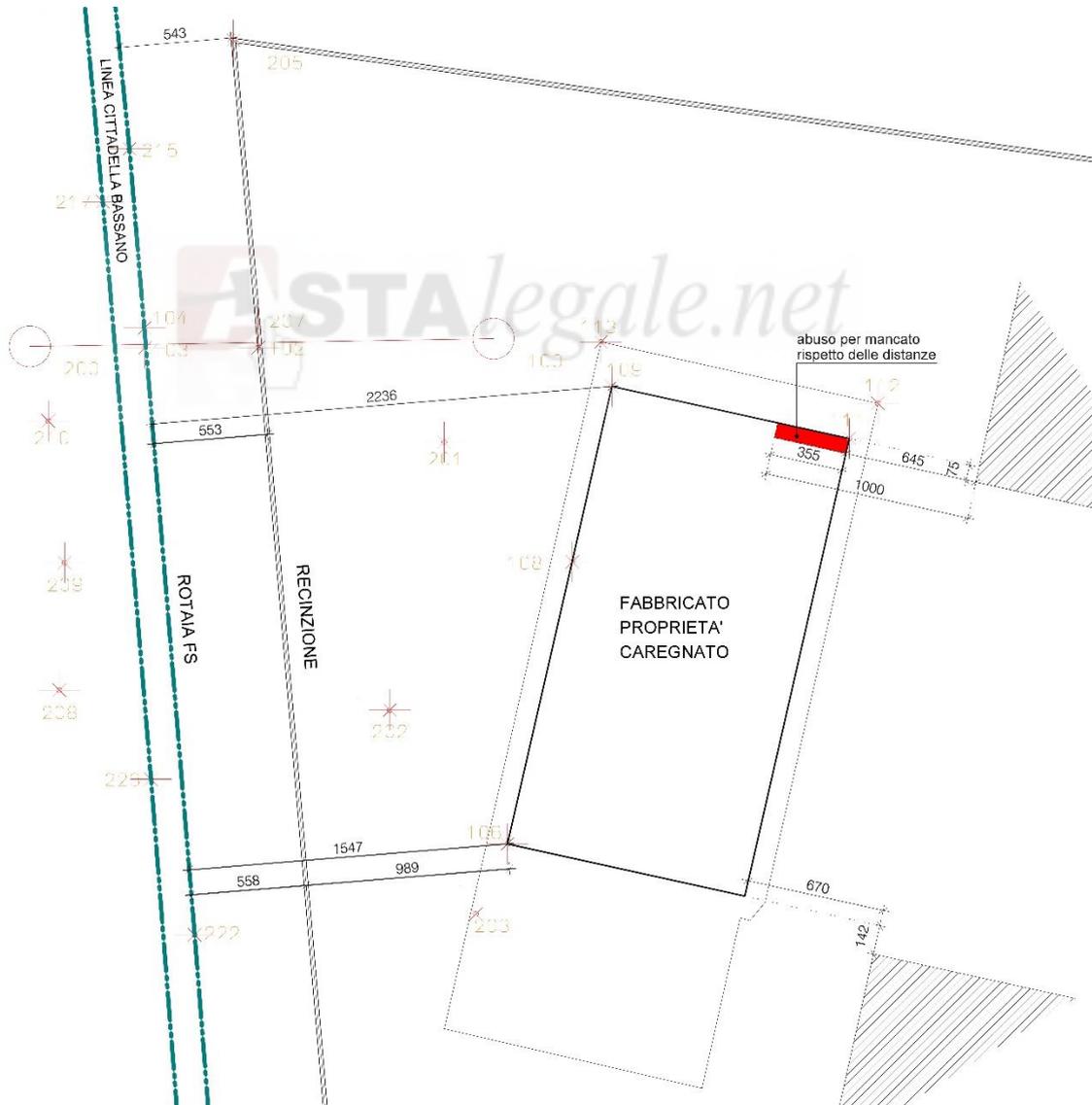


prospetto est





Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto



GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

Abitazione

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 13/06/2022 e presentate in data 13/07/2021

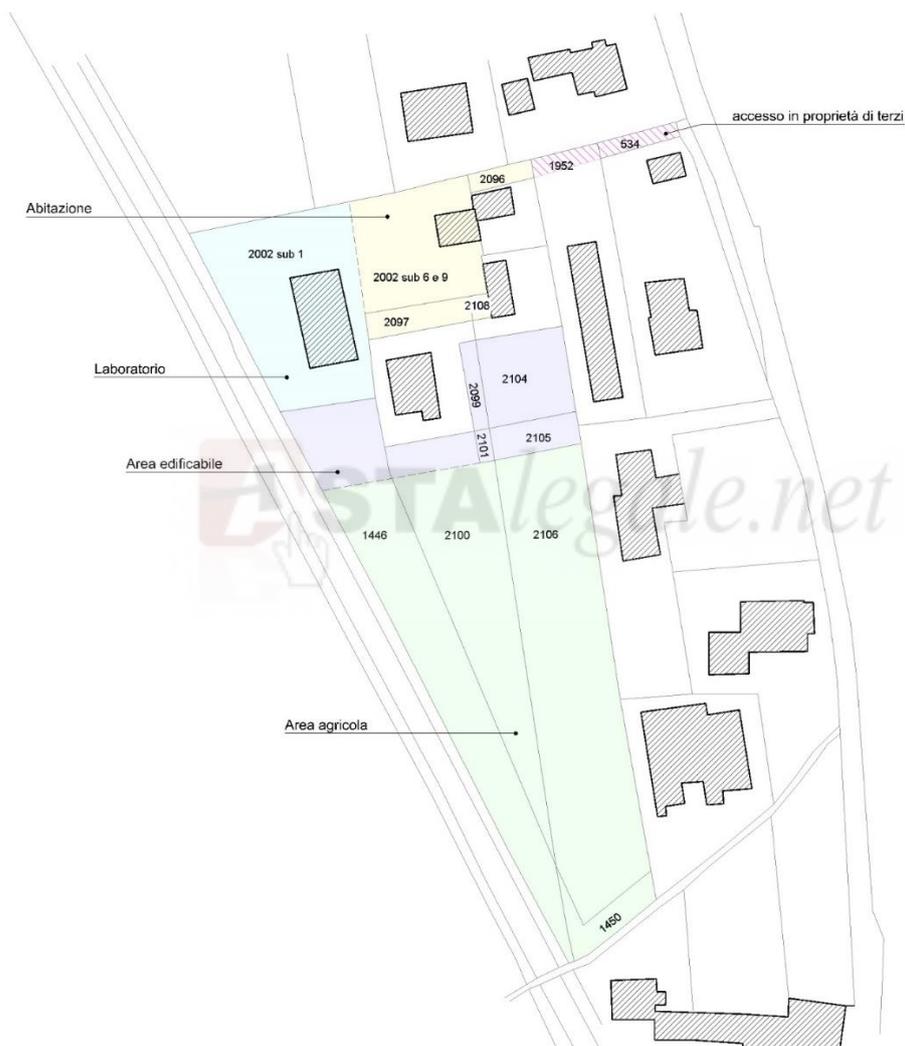
Laboratorio

Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 27/03/2019 e presentate in data 07/09/2007



PREMESSA ALLA STIMA

Il compendio immobiliare oggetto di stima si presenta molto articolato per caratteristiche estimative degli immobili che lo compongono; sono infatti presenti edifici a destinazione sia residenziale che produttiva oltre a terreni sia edificabili a fini residenziali sia agricoli. La stima si articola quindi in 4 segmenti omogenei per i quali sono state scelte metodologie di stima differenziate in funzione delle loro caratteristiche e della disponibilità di dati del mercato di riferimento. Nella seguente planimetria sono individuati sulla mappa catastale i 4 ambiti della stima.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LABORATORIO

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato degli edifici a destinazione produttiva risente ormai da anni di una forte stagnazione della domanda, soprattutto nei piccoli comuni e lontano dai caselli

autostradali. Dall'analisi dei portali internet specializzati in offerte immobiliari si trova una sostanziale conferma del dato generale di carattere nazionale. Nel Comune di Rosà alla data odierna non risultano offerte di vendita di capannoni con superficie inferiore ai 500 mq e se si estende l'indagine ai comuni contermini per un raggio di 5 Km si trovano solo 4 offerte di immobili paragonabili all'oggetto della stima.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è pari a 600 €/mq mentre Borsino Immobiliare riporta un valore massimo di 458 €/mq.

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
 Provincia: VICENZA
 Comune: ROSÀ
 Fascia/zona: Periferica/AREA RESIDENZIALE AL MARGINE DELLE AREE DI ESPANSIONE
 Codice zona: D1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	390	490	L			
Laboratori	Normale	550	650	L			

L'immobile è collocato in zona residenziale (impropria per destinazione d'uso), a ridosso della linea ferroviaria Padova Bassano e per accedervi è necessario consolidare formalmente il passaggio da tempo esistente attraverso proprietà di terzi.

CRITERI VALUTATIVI

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La stima tiene conto non solo del valore del fabbricato a destinazione produttiva ma anche delle ampie aree pertinenziali e del diritto edificatorio residuo. Quest'ultimo non può essere sfruttato all'interno del map. 2002 sub 1 a causa del vincolo ferroviario di inedificabilità ma può essere trasferito su una proprietà limitrofa.

Per quanto attiene al laboratorio, la stima, in assenza di una sufficiente quantità di dati relativi a compravendite o anche solo di offerte in vendita, e considerato il carattere strumentale dell'immobile, è redatta secondo il metodo del **Costo di Costruzione Deprezzato**. Questa metodologia prevede di valutare in modo separato il valore dell'area edificata su cui sorge il fabbricato ed il fabbricato stesso.

La prima è stata valutata con il metodo comparativo, ricavando dai portali internet di vendite immobiliari un campione di offerte di terreni edificabili a destinazione produttiva, già urbanizzati, posti nel raggio di 5 Km. I prezzi offerti sono stati opportunamente corretti

con coefficienti che tengono conto sia della posizione sia dalla differenza media statistica tra prezzo offerto e prezzo di compravendita.

Il costo di costruzione dell'immobile è stato stimato utilizzando i dati dimensionali rilevati sul posto e i prezzi di recenti analoghi appalti in Provincia di Vicenza, considerando poi la vetustà del fabbricato e la vita media di analoghe tipologie costruttive.

La stima ha anche considerato altri fattori che contestuali che influiscono sul valore di mercato quali:

- la presenza di abusi edilizi non sanabili,
- la necessità di ottenere un diritto di passaggio attraverso proprietà di terzi,
- l'impossibilità di ampliare il fabbricato e di eseguire interventi edilizi superiori alla manutenzione straordinaria,
- la presenza di una copertura in eternit da bonificare,
- la presenza di abitazioni a breve distanza.

I valori di mercato sono determinati considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

La seguente tabella riporta i dati utilizzati per la valutazione:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI		
caratteristica	valore	um
Superficie coperta	272	mq
Volume	1.360	mc
Porzione non sanabile	9	mq
Area edificata	735	mq
Area di pertinenza	780	mq
Edificabilità da trasferire	282	mq
Vetustà del fabbricato	34	anni
Vita utile media	70	anni

Il valore dell'immobile (V_i) è calcolato come sommatoria del valore dell'area (V_t) e del costo di costruzione deprezzato (CCD):

Nel nostro caso V_t si compone di tre diversi elementi: l'area edificata (V_{te}), ovvero quella necessaria all'edificazione dell'edificio secondo le norme urbanistiche, l'area di pertinenza (V_{tp}) non edificabile ma a cui il PI ha assegnato un indice fondiario e il diritto edificatorio che può essere ceduto e/o trasferito (V_{td}).

Nella seguente tabella sono riportati i calcoli per la determinazione del valore delle aree a destinazione produttiva a partire dall'analisi degli Asking Prices.



Asking prices di terreni produttivi edificabili					
località	prezzo	superficie	posizione	prezzo uni.	um
Cassola	340.000	4.332		78	€/mq
Rosà				100	€/mq
Rossano Veneto	230.000	2.650		87	€/mq
Loria	325.000	2.500	1,20	108	€/mq
			valore medio	93	€/mq
			coeff. adeguamento prezzi offerti	-10%	
			Valore unitario area edificabile artigianale	84	€/mq

Il valore dell'area edificata sarà pari al valore dell'area edificabile meno il costo di demolizione del fabbricato soprastante, per cui dato il costo di demolizione pari a 18 €/mq (Prezziario Reg. Veneto) il valore dell'area edificata sarà pari a:

$$V_{te} = 84\text{€/mq} \times 735 \text{ mq} - 18\text{€/mq} \times 1.360\text{mq} = 37.306 \text{ €}$$

Il valore unitario delle aree pertinenziali non edificabili di fabbricati produttivi è calcolato come quota parte del valore dell'immobile, pari al 5%. Considerato il valore medio dei laboratori nella zona in cui è inserito il bene oggetto di stima pari a 600 €/mq si avrà

$$V_{tp} = V_i \times 5\% \times 780\text{mq} = 600 \times 0.05 \times 780 = 23.400 \text{ €}$$

Il valore del diritto edificatorio a destinazione residenziale è stato calcolato come quota parte (75%) del valore delle aree edificabili ricavato da Asking Prices adeguatamente corretti in considerazione sia della natura dei prezzi offerti che della posizione e dei vincoli dell'area.

Va precisato che:

- il valore unitario si riferisce a mq di edificabilità massima assentita dallo strumento urbanistico e non all'estensione del lotto,
- il diritto edificatorio non è utilizzabile all'interno del lotto di pertinenza del laboratorio perché in gran parte soggetto a vincolo ferroviario di inedificabilità ma può essere trasferito sui limitrofi mapp. 2099, 2101, 2104 e 2105.

Asking prices di terreni residenziali edificabili					
<i>località</i>	<i>prezzo</i>	<i>sup. edificabile</i>	<i>posizione</i>	<i>prezzo uni.</i>	<i>um</i>
Rosà	95.000	1.570		182	€/mq
Rosà	105.000	2.250		140	€/mq
Rosà	189.000	2.000	1,2	236	€/mq
Rosà	80.000	1.340		179	€/mq
Rosà	99.000	1.066	1,2	232	€/mq
Rosà	85.000	969	1,2	219	€/mq
valore medio				198	€/mq
coeff. adeguamento prezzi offerti				-15%	
Valore di mercato				168	€/mq edificabile
riduzione per posizione e accessibilità				-20%	
Valore di mercato dell'area edificabile residenziale per mq di costruzione edificabile				135	€/mq edificabile

da cui si avrà che:

$$Vtd = Vae \times 0,75 \times Sde = 135 \text{ €/mq} \times 0,75 \times 282 \text{ mq} = 28.485 \text{ €}$$

Il valore complessivo delle aree relative al laboratorio sarà quindi pari a:

Valore area edificata	37.306 €
Valore area di pertinenza	23.400 €
Valore del diritto edificatorio	28.485 €
Valore delle aree	89.191 €

La determinazione del costo di costruzione deprezzato del laboratorio considera i seguenti dati:

Costo unitario di Costruzione 530 €/mq

Costo unitario di Demolizione 18 €/mc

Coefficiente di deprezzamento

$$Dt = \frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 = 31\%$$

da cui deriva che il valore di mercato del capannone è pari a

$$CCD = Cc \times Sc \times (1 - Dt) = (530 \text{ €/mq} \times 272 \text{ mq}) \times 0,69 = 99.865 \text{ €}$$

per cui il valore dell'immobile comprensivo dell'area di pertinenza è pari a

$$V_i = V_t + CCD = 89.191 + 99.865 = 189.056 \text{ €}$$

pari a 504,00 €/mq. L'analisi dei prezzi offerti sui portali di intermediazione immobiliare per immobili analoghi siti in un raggio di 5 km riporta i seguenti dati che convalidano il valore calcolato.

Asking prices di laboratori					
località	prezzo	superficie	posizione	prezzo uni.	um
Tezze	170.000	440		386	€/mq
Cassola	230.000	310		742	€/mq
Bassano	230.000	320	1,20	599	€/mq
Bassano	100.000	153	1,20	545	€/mq
valore medio				568	€/mq
coeff. adeguamento prezzi offerti				-10%	
Valore unitario area edificabile				511	€/mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo IVS

Nel caso in oggetto va tenuto conto dei seguenti fattori:

- l'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie e catastali riscontrate,
- la presenza di abusi non sanabili e l'assenza di agibilità,
- le limitazioni urbanistiche connesse alla zona impropria in cui è inserito il fabbricato,
- la presenza del vincolo ferroviario,
- la necessità di ottenere i diritti di passaggio dalle proprietà contermini
- la necessità di provvedere alla bonifica della copertura in eternit

per cui stimo

CORREZIONI DI STIMA			
Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)		4.000 €	
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale		5.500 €	
Riduzione per porzione di fabbricato non sanabile	5,00%	6.859 €	
Riduzione per fabbricato in zona impropria	20,00%	27.434 €	
Diritti di passaggio		5.000 €	
Bonifica eternit		25.000 €	
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima		115.263 €	
Quota di proprietà	1		
Valore di mercato della quota		115.263 €	

Va anche considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 17.000,00.

Tutto ciò considerato stimo il valore del laboratorio e delle sue aree di pertinenza in complessivi

98.000,00 €
(novantaottomila/00 euro)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'ABITAZIONE

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Rosà rispecchia sostanzialmente i dati generali rilevati a livello regionale: una ripresa delle compravendite con prezzi ancora molto volatili e su livelli bassi.



A Agosto 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 949 al metro quadro**, con una **diminuzione del 1,45% rispetto a Agosto 2021** (963 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rosà ha raggiunto il suo massimo nel mese di Febbraio 2021, con un valore di **€ 1.062 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 887 al metro quadro.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è leggermente superiore di quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 949 €/mq, il secondo a 1.075 €/mq. La zona in cui è collocato l'immobile non è di pregio e risente fortemente della confinante linea ferroviaria.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: ROSÀ

Fascia/zona: Periferica/AREA RESIDENZIALE AL MARGINE DELLE AREE DI ESPANSIONE

Codice zona: D1

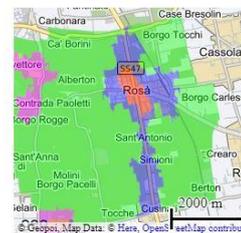
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	750	850	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L			

Spazio disponibile per annotazioni



Giudice: Dott.ssa. M.Nitti – Custode: IVG Vicenza - Esperto Stimatore arch. Nicola Tracanzan

CRITERI VALUTATIVI

Questo corpo di stima si compone di una porzione di bifamigliare articolata in un piano interrato e due piani fuori terra oltre ad una ampia area di pertinenza a cui il PI assegna un indice fondiario tale da permettere quasi il raddoppio della Su esistente.

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato. La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach che si basa sul metodo del confronto prendendo come campione immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati nello stesso segmento di mercato e con analoghe caratteristiche.

L'analisi delle compravendite registrate dall'Agenzia delle Entrate ha permesso di selezionare i seguenti contratti di immobili siti a Rosà: RP 724/22, 4840/21. Inoltre, ha preso in considerazione un'offerta di vendita pubblicata da Immobiliare.it

Per la valutazione sono state scelte alcune categorie di confronto in funzione delle informazioni reperibili e dei fattori più significativi di formazione del valore per la specifica destinazione d'uso. Ad ogni categoria è attribuito un valore sulla base degli indici mercantili allegati che permette di omogeneizzare i prezzi dei diversi immobili e renderli effettivamente **comparabili**.

La stima ha anche considerato le condizioni del mercato immobiliare locale, valutando i dati economici rilevati e adattandoli alle caratteristiche particolari della proprietà oggetto di valutazione attraverso analisi statistiche. Il valore di mercato inoltre è determinato considerando una vendita in blocco dell'intera proprietà, libera e immediatamente disponibile.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Nella determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto anche della residua capacità edificatoria dell'area composta dai mapp. 2002 sub 6 e 9, 2097 e 2108. Tale area ha una superficie complessiva di 1.078 mq che, ai sensi delle attuali norme edilizie del Comune di Rosà, genera una superficie utile pari a 399 mq distribuibile su 2 piani così suddivisa:

sup. utile impegnata dall'abitazione esistente	273 mq
sup. utile residua	125 mq

La conformazione del lotto e la posizione dei fabbricati esistenti permettono di individuare un'area adeguata ad accogliere l'edificabilità residua.



Il valore del diritto edificatorio a destinazione residenziale è stato calcolato come quota parte (75%) del valore delle aree edificabili ricavato da Asking Prices adeguatamente corretto in considerazione sia della natura dei prezzi offerti che della posizione e dei vincoli dell'area.

Va precisato che il valore unitario si riferisce a mq di edificabilità massima assentita dallo strumento urbanistico e non all'estensione del lotto.

Asking prices di terreni residenziali edificabili					
<i>località</i>	<i>prezzo</i>	<i>superficie</i>	<i>posizione</i>	<i>prezzo uni.</i>	<i>um</i>
Rosà	95.000	1.570		182	€/mq
Rosà	105.000	2.250		140	€/mq
Rosà	189.000	2.000	1,2	236	€/mq
Rosà	80.000	1.340		179	€/mq
Rosà	99.000	1.066	1,2	232	€/mq
Rosà	85.000	969	1,2	219	€/mq
			valore medio	198	€/mq
			coeff. adeguamento prezzi offerti	-15%	
			Valore di mercato	168	€/mq edificabile

riduzione per posizione e accessibilità	-20%		
Valore di mercato dell'area edificabile residenziale per mq di costruzione edificabile	135 €/mq edificabile		
Valore di mercato del diritto edificatorio a destinazione residenziale per mq di costruzione	101 €/mq edificabile		

da cui si avrà che:

$$Vde = Vae \times 0,75 \times Sde = 135 \text{ €/mq} \times 0,75 \times 125 \text{ mq} = 12.656 \text{ €}$$

La valutazione dell'abitazione prende in considerazione le seguenti categorie di confronto in considerazione del campione di immobili reperito:

TABELLA SINOTTICA DEI DATI

caratteristica	comparabili			subject
	A	B	C	
Prezzo	400.000	176.000	256.500	
Data contratto	04/02/22	28/06/21	06/09/22	06/09/22
Sup. commerciale	386	278	218	359
Bagni	3	1	3	2
Garage	SI	SI	SI	SI
Livello di piano	TG	TG	TG	TG
Consumi energ.	94	324	175	230
Posizione	buona	scarsa	buona	scarsa
Accessibilità	buona	buona	buona	buona
Elementi tipologici	abitazione indep.	abitazione indep.	abitazione indep.	abitazione indep.
Anno costruzione	2010	1989	2021	1988
Qualità costruttiva	normale	normale	normale	normale
Stato di conservazione	ottimo	sufficiente	ottimo	buono

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
caratteristica	comparabili		
	A	B	C
Prezzo	400.000	176.000	256.500
Data contratto	-3.383	-2.977	0
Sup. commerciale	-17.094	51.281	89.266
Bagni	-10.000	10.000	-10.000
Consumi energ.	-13.124	6.533	-2.998
Posizione	-20.000	0	-12.825
Stato di conservazione	-57.900	41.700	-32.700
Prezzi corretti	278.499	282.536	287.244
VALORE DI MERCATO			282.760
	valore unitario €/mq		788

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili.
La divergenza dei prezzi omogeneizzati è pari al 3.14% mostrando quindi una ottima attendibilità del campione prescelto.

Complessivamente i valori di mercato sono i seguenti

destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
porzione di bifamiliare	359	788	282.760
diritto edificatorio	125	101	12.656
Valore di mercato			295.416

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario per:

- il completamento dell'iter del permesso di costruire ex L 47/85 che deve sanare le difformità riscontrate,
- la demolizione e il lievo del forno di verniciatura presente nel piano interrato
- lo smaltimento di vernici e solventi ancora presenti nel piano interrato,

- lo svuotamento della vasca di raccolta delle acque del locale verniciatura.
- La definizione del diritto di passaggio attraverso I map. 1952 e 534.

Correzioni di stima		
Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)		
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale		2.000
Deprezzamento per vincoli non eliminabili dalla Procedura		
servitu di passaggio mapp. 534 e 1952		5.000
Interventi edilizi specifici:		
bonifica piano interrato		10.750
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima		277.666
Quota di proprietà	1,00	
Valore di mercato della quota		277.666

Va anche considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 42.000,00.

Tutto ciò considerato stimo il valore dell'abitazione e delle sue aree di pertinenza in complessivi

236.000,00 €
(duecentotrentaseimila/00 euro)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore delle aree edificabili a destinazione residenziale nel Comune di Rosà presenta una consistente offerta e un livello della domanda ancora basso ma con prezzi crescenti. Ciò determina una forte aspettativa nei venditori ma un livello reale dei prezzi ancora contenuto. Come da tempo avviene, la domanda è molto sensibile alla posizione del lotto, privilegiando ambiti tranquilli e vicini ai servizi alla residenza.

CRITERI VALUTATIVI

In assenza di recenti transazioni la stima è svolta secondo il metodo della comparazione utilizzando prezzi offerti sui principali portali di intermediazione immobiliare per aree analoghe in Comune di Rosà.

L'analisi dei prezzi prevede ad una loro omogenizzazione attraverso due parametri:

- la capacità edificatoria dell'area,
- la posizione rispetto al contesto urbano

La ricerca determinerà quindi un valore unitario del terreno per mq di capacità edificatoria e non per superficie fondiaria.

Anche se parte dell'area oggetto di stima è soggetta a vincolo ferroviario di inedificabilità, dalle verifiche compiute risulta possibile concentrare tutta l'edificabilità sui mapp. 2099, 2101, 2104 e 2105

DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'analisi di mercato ha prodotti i seguenti dati:

Asking prices di terreni residenziali edificabili					
località	prezzo	sup. edificabile	posizione	prezzo uni.	um
Rosà	95.000	1.570		182	€/mq
Rosà	105.000	2.250		140	€/mq
Rosà	189.000	2.000	1,2	236	€/mq
Rosà	80.000	1.340		179	€/mq
Rosà	99.000	1.066	1,2	232	€/mq
Rosà	85.000	969	1,2	219	€/mq
			valore medio	198	€/mq

Tenuto conto del differenziale medio tra prezzi offerti e prezzi di vendita tale valore è ridotto del 15% e risulta pari a 168 €/mq edificabile.

Considerato che il lotto oggetto di stima non accede direttamente dalla pubblica via e necessita della costituzione di servitù di passaggio, la vicinanza della ferrovia e la distanza dai principali servizi alla residenza si considera un coeff. di deprezzamento pari al 20% per cui il valore unitario dell'area edificabile è stimato in 135,00 €/mq

Il valore delle aree edificabili sarà quindi pari a:

$$Vte = Sf \times If \times Vu$$

AREA EDIFICABILE B		in piena proprietà				
mappale	Sf (mq)	If (mq/mq)	Su (mq)	Vu (€/mq)	Vte (€)	
1446	429	0,37	158,73	135	21.379	
2100	179	0,37	66,23	135	8.921	
TOTALE	608		225		30.300	

AREA EDIFICABILE B		per 1/2 di piena proprietà				
mappale	Sf (mq)	If (mq/mq)	Su (mq)	Vu (€/mq)	Vte (€)	
2099	94	0,37	34,78	135	2.342	
2101	35	0,37	12,95	135	872	
2104	480	0,37	177,6	135	11.961	
2105	180	0,37	66,6	135	4.485	
TOTALE	789		292		19.660	

per un totale di 49.960 €

Va anche considerato:

- che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 7.500,00.

Tutto ciò considerato stimo il valore dei terreni edificabili in complessivi

42.000,00 €
(quarantaduemila/00 euro)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI AGRICOLI

CRITERI VALUTATIVI

La stima è redatta sulla base del Valore Agricolo Medio rilevato dalla Commissione Espropri della Provincia di Vicenza, tenuto conto dei particolari fattori che caratterizzano il bene oggetto di stima.

Nella determinazione del valore dei terreni attraverso il Valore Agricolo Medio sono stati considerati i fattori sostanziali che caratterizzano il fondo, secondo parametri standard utilizzati a livello provinciale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Seppure catastalmente le aree riportino due diverse colture, dal sopralluogo si è verificato che tutti i terreni sono coltivati a prato. Per la stima sarà usata solo questa categoria.

TERRENI AGRICOLI			
<i>Mappale</i>	<i>sup. lorda</i>	<i>tipologia</i>	<i>quota</i>
1446	1.427	prato irrig.	1,00
1450	187	semin. irrig.	1,00
2100	1.343	prato irrig.	1,00
2106	2.324	semin. irrig.	1,00
totale	5.281	mq	

A seguito dell'analisi dei luoghi e delle caratteristiche del particolare segmento di mercato si è tenuto conto di:

- la limitata estensione del fondo,
- l'impossibilità di accedere dalla pubblica via,
- la propensione a diventare edificabile.

Regione Agraria	8
Coltura	prato irr
VAM	114.100 €/ha
Superficie	5.281 mq
Valore base	60.256,21 €

Fattore	Opzione	Apprezzamento	Coeff Base	Coeff ponderale del fattore	Valore parametrico	Incidenza del parametro sul valore totale
<i>descriz</i>	<i>f=si</i>	<i>descriz</i>	<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>DxE</i>	<i>%</i>
Fertilità		Ottima	1,4	3	3,00	15,87%
		Buona	1,2			
	1	Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			

		Scarsa	0,6			
--	--	--------	------------	--	--	--

Esposizione		Ottima	1,1	2	2,00	10,58%
	1	Sufficiente	1,0			
		Scarsa	0,9			

Ubicazione		Ottima	1,4	3	2,40	12,70%
		Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
	1	Mediocre	0,8			
		Scarsa	0,6			

Appetibilità Urbanistica		Probabile	3,5	3	6,00	31,75%
	1	Possibile	2,0			
		Normale (2)	1,0			
		Scarsa (3)	0,0			
		Nulla (4)	-1,5			

Giacitura		Buona	1,1	1	1,00	5,29%
	1	Adeguate	1,0			
		Mediocre	0,9			

Ampiezza Fondo	1	Piccolo	1,1	1	1,10	5,82%
		Medio	1,0			
		Grande	0,9			

Accessibilità		Ottima	1,4	3	1,80	9,52%
		Buona	1,2			
		Sufficiente	1,0			
		Mediocre	0,8			
	1	Scarsa	0,6			

Forma		Regolare	1,2	2	1,60	8,47%
		Normale	1,0			
	1	Irregolare	0,8			

Coeff. Moltiplicatore **1,05**

VAM corretto **119.805** €/ha

per un totale di 63.269 €

Va anche considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite

riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 10.000,00.

Tutto ciò considerato stimo il valore dei terreni agricoli in complessivi

53.000,00 €
(cinquantatremila/00 euro)



CONCLUSIONI VALUTATIVE

Date le caratteristiche estimative del compendio immobiliare, l'insieme dei beni è stato suddiviso in 4 gruppi omogenei:

- A. il Laboratorio con le aree di pertinenza,
- B. l'Abitazione esistente con l'area edificabile di possibile ampliamento,
- C. i Terreni edificabili,
- D. i Terreni agricoli.

meglio riconoscibili nel disegno che segue:



I cui valori sono i seguenti

beni	valore di mercato	valore di vendita forzata
Laboratorio	115.263	98.000
Abitazione	277.666	236.000
Terreni edificabili	49.960	42.000
Terreni agricoli	63.269	53.000
Totale		429.000

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, il sottoscritto ritiene che alla data del 16/09/2022 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

429.000,00 €

(quattrocentoventinovemila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile è tecnicamente divisibile in quanto è possibile disgiungere i quattro gruppi di immobili ma, considerato che l'unico accesso possibile a tutto il compendio avviene attraverso il map. 2096 posto all'estremità nord della proprietà e che è conveniente trasferire l'edificabilità generata dall'area di pertinenza del Laboratorio ma non utilizzabile al suo interno, si ritiene opportuno mantenere unite le proprietà.

GIUDIZIO SULLA VENDIBILITA'

L'immobile risulta scarsamente vendibile dati la complessa articolazione delle diverse destinazioni d'uso, il contesto edilizio ed urbanistico, la presenza di abusi e la necessità di ottenere i diritti di passaggio da terze parti.

FORME DI PROMOZIONE DELLA VENDITA

Vista la scarsa vendibilità del bene, per ridurre i tempi di vendita, è necessario pubblicare inserzioni sui principali portali online di vendite immobiliari (Immobiliare.it; Casa.it) ed inviare una scheda informativa alle Agenzie Immobiliari locali.

In fede

Vicenza, li 16/09/2022

L'Esperto Stimatore
arch. Tracanzan Nicola

