



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 792/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DEI COLLI EUGANEI - CREDITO COOPERATIVO - LOZZO ATESTINO - SOCIETA'  
COOPERATIVA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.sa Saltarelli Silvia

CUSTODE:

Dott. Grassetto Marco

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Brunello Oscar**

CF:BRNSCR68E05L840B

con studio in BRENDOLO (VI) Piazza del Mercato 19

telefono: 0444601112

fax: 04441830620

email: oscar.brunello@gmail.com

PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 792/2014

# LOTTO 1

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Diritto** (pag. 3): piena proprietà per 1/1

**Bene** (pag. 3): appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale composto da n. 5 unità abitative con posto auto coperto, cantina e giardino esclusivo

**Ubicazione** (pag. 3): Enego (VI), Via Grottolea n. 21

**Stato** (pag. 9): sufficiente

**Dati Catastali attuali** (pag. 3):

foglio 7 particella 224 sub. 20, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro

foglio 7 particella 224 sub. 13, categoria C/6, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro

foglio 7 particella 224 sub. 18, categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 1,34 Euro

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 5): /

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 6): sì, sanabili, costo 5.100,00 €

**Valore di stima** (pag. 13): 80.168,26 €

**Valore mutuo** (pag./all.):

**Vendibilità** (pag. ): buona

**Pubblicità** (pag. ): stampa locale, giornali online, sito tribunale di Vicenza

**Occupazione** (pag. 4): libero

**Titolo di occupazione** (pag. 5): /

**Oneri** (pag. 5): 500,00 €

**APE** (pag. 10): sì

**Problemi** (pag. ):

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 792/2014

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a ENEGO Via Grottolea 21, della superficie commerciale di **92,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto è composto da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale di n. 5 unità, con superficie reale di 57,87 mq e suddiviso in un ingresso (3,30 mq), una cucina/soggiorno (25,40 mq) con accesso al terrazzo (21,60 mq) e al giardino esclusivo (98,80 mq), un disimpegno (2,40 mq) che conduce alla zona notte con un bagno (3,70 mq) finestrato, una camera matrimoniale (14,00 mq) e una camera singola (9,07 mq). L'immobile ha un'altezza interna di 2,55 m. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e in parquet nella zona notte, gli infissi sono in legno con vetro doppio. Il garage (100,50 mq), in comune con il resto delle unità, presenta un posto auto ad uso esclusivo (8,00 mq), una cantina (2,00 mq). I locali hanno un'altezza interna di 2,20 m.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 224 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA GROTTOLEA SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2011 protocollo n. VI0365173 in atti dal 04/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 154445.1/2011)  
Coerenze: In senso N.E.S.O. confina con: Via Grottolea, mappale 278, 277, 276 e 35.

**A.1**

**posto auto**, composto da posto auto coperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,00** mq (sup. reale 8,00 mq).

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 224 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: VIA GROTTOLEA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 02/02/1993 in atti dal 02/02/1993 (n. A00103.2/1993)  
Coerenze: In senso N.E.S.O. confina con: Via Grottolea, mappale 278, 277, 276 e 35.

**A.2**

**cantina**, composta da cantina , sviluppa una superficie commerciale di **1,20** mq (sup. reale 2,00 mq).

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 224 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 1,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GROTTOLEA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 05/05/2016 protocollo n. VI0050071 in atti dal 05/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19035.1/2016)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,76 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,20 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.068,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.808,02
Data della valutazione:	27/09/2017

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone ed arredato in ogni stanza.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/10/2010 a firma di Notaio Mercolini Giuseppe ai nn. 18427/5757 di repertorio, iscritta il 22/10/2010 ai nn. 10316/1899, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 480.000,00 €

Importo capitale: 240.000,00 €

Durata ipoteca: 6 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/09/2011 a firma di Notaio Mercolini Giuseppe ai nn. 19053/6249 di repertorio, iscritta il 15/09/2011 ai nn. 8807/1605, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 115.000,00 €

Importo capitale: 230.000,00 €

Durata ipoteca: 6 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 11/11/2014 a firma di UNEP TRIBUNALE DI VICENZA ai nn. 10558 di repertorio, trascritto il 31/12/2014 ai nn. 10511/8175, 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: € 100,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 500,00

Ulteriori avvertenze:

Amministratore condominiale non presente. Le spese insolte sono riferite alle annualità 2015-2016.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1989), con atto stipulato il 30/06/1989 a firma di Notaio Lafasciano Luigi ai nn. 63606/3984 di repertorio, registrato il 07/07/1989 a Bassano del Grappa (VI) ai nn. 471 mod. 1 V, trascritto il 19/07/1989 a Schio (VI) ai nn. 4733/3706, in forza di atto di compravendita.

Acquista il f. 7 mappali 30 e 141 (ora mappale 224).

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **26/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato ad uso residenziale costituito da n. 5 alloggi, presentata il 16/08/1989, rilasciata il 09/02/1990

Concessione edilizia **variante alla c.e. 26/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variazione distributiva interna ed accesso garage, agibilità del 22/01/1993 con il n. 26/89 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante al P.R.G. n. 2/2005 adottata con Del. C.C. n. 3 del 28.02.2005 e approvata con Del. C.C. n. 22 del 23.06.2005, l'immobile ricade in zona E1 - agricola di salvaguardia. Norme tecniche di attuazione ed indici: comprende tutte le aree boscate (sia quelle di pregio che quelle vincolate idrogeologicamente) prevalentemente di proprietà pubblica nonchè alcune aree interessate da elevate concentrazioni di terrazzamenti artificiali assoggettate ad interventi volti alla loro conservazione e valorizzazione. Nel calcolo del volume consentito non vengono computate le parti interrato di locali con destinazioni d'uso accessorie. L'ampliamento di cui all'art. 4 L.R. 61/85 non è consentito per gli edifici residenziali, anche agricoli, utilizzati stagionalmente per turismo. Distacco tra fabbricati : non minore dell'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10 ml, o in aderenza; distanza dai confini : non minore di 5 ml salvo accordo tra confinanti; distanza dalle strade : vedi D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e D.P.R. 26/4/93 n. 147; altezza del fabbricato : l'altezza massima dei fabbricati residenziali non potrà superare 6,5ml; per quelli non residenziali è stabilita un'altezza massima di 4,0 ml fatte salve particolari esigenze imposte da norme

tecnologiche, da valutarsi caso per caso in riferimento all'inserimento nell'ambiente; copertura : l'andamento della copertura di tutti i fabbricati deve uniformarsi ai tipi tradizionali a due falde coincidenti nel colmo, con andamento parallelo a quello dell'asse longitudinale del fabbricato; le pendenze saranno analoghe a quelle degli edifici tradizionali di interesse ambientale; il materiale di copertura sarà in lamiera preverniciata o "scandole" di tipo tradizionale; sono ammesse coperture in coppi tradizionali qualora tale materiale fosse prevalente nell'intorno edificato; grondaie di raccolta delle acque meteoriche dovranno essere del tipo semicilindrico; finiture: gli elementi di finitura esterna dovranno essere del tipo pietra a facciavista o muratura intonacata eventualmente dipinta con colori tipici della zona; fori : le principali dimensioni dei fori dovranno essere in armonia con quelle delle case tradizionali ed avere rapporti tra altezza e larghezza tipici della zona; sono vietate le tapparelle avvolgibili in plastica o di altro materiale, mentre sono prescritti gli oscuri in legno, del tipo a libro o a ventola semplice; scivoli e rampe : non sono ammessi scivoli o rampe di accesso a locali interrati . In caso di comprovata necessità, il Sindaco, sentita la C.E.C., può autorizzare la realizzazione di scivoli o rampe di accesso localizzati sul fronte retro; oltre i 1.300 ml di altitudine è vietata qualsiasi costruzione, fatta eccezione per gli impianti tecnologici di uso o interesse collettivo, i rifugi alpini aperti al pubblico, le malghe, nonché le abitazioni funzionali alla loro conduzione. Per i fabbricati esistenti è ammesso altresì un ampliamento max di 18 mc. per adeguamento igienico-sanitario. All'interno della sottozona E 1 sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 4 e 6 limitatamente agli annessi rustici e art. 7, limitatamente ai primi due commi, della L.R.24/85: l'eventuale realizzazione di annessi agricoli è ammessa nei limiti massimi di una superficie lorda di pavimento di 25 mq nel rispetto di un rapporto di copertura non eccedente lo 0.05% del fondo rustico. Il richiedente dovrà altresì dimostrare, mediante apposita relazione agronomica, la convenienza economica dell'intervento richiesto alla luce dell'organizzazione aziendale. Non sono consentite altre nuove edificazioni se non espressamente previsto dal P.R.G.; fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione parziale e totale senza cambio di destinazione d'uso. Per i complessi malghivi indicati nelle tavole di Piano, è altresì consentito l'ampliamento fino a raggiungere una superficie lorda di pavimento non superiore a 1.600 mq, per ciascun complesso compresa la superficie esistente, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 6 della L.R. 24/85. L'altezza massima è fissata in 4,0 ml. A servizio di ciascun complesso malghivo è inoltre consentita la realizzazione di un alloggio per il custode, proprietario o conduttore, di volume non superiore a 500 mc.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità distributive interne all'appartamento. La superficie del terrazzo esterno risulta maggiore rispetto alla situazione approvata. Nell'autorimessa comune, è stato variato l'accesso carraio e la cantina risulta leggermente più grande. La superficie del garage infine, risulta inferiore alla documentazione approvata. (normativa di riferimento: D.p.r. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mese

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità planimetriche all'appartamento,

all'autorimessa comune e alla cantina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA per aggiornamento planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ENEGO VIA GROTTOLEA 21

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ENEGO Via Grottolea 21, della superficie commerciale di **92,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il lotto è composto da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale di n. 5 unità, con superficie reale di 57,87 mq e suddiviso in un ingresso (3,30 mq), una cucina/soggiorno (25,40 mq) con accesso al terrazzo (21,60 mq) e al giardino esclusivo (98,80 mq), un disimpegno (2,40 mq) che conduce alla zona notte con un bagno (3,70 mq) finestrato, una camera matrimoniale (14,00 mq) e una camera singola (9,07 mq). L'immobile ha un'altezza interna di 2,55 m. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e in parquet nella zona notte, gli infissi sono in legno con vetro doppio. Il garage (100,50 mq), in comune con il resto delle unità, presenta un posto auto ad uso esclusivo (8,00 mq), una cantina (2,00 mq). I locali hanno un'altezza interna di 2,20 m.

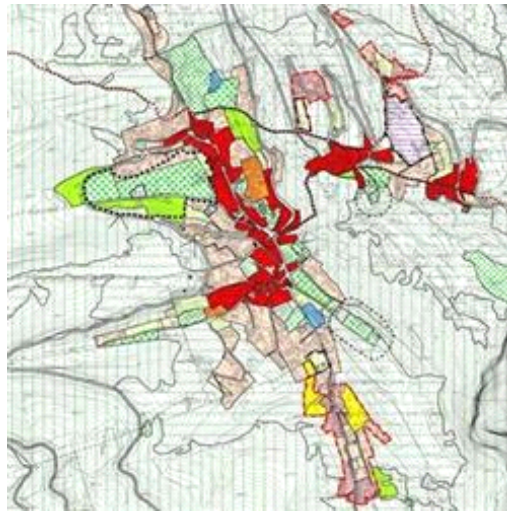
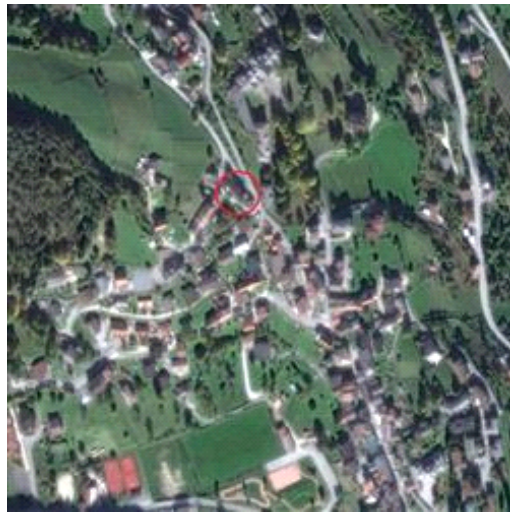
Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 224 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA GROTTOLEA SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2011 protocollo n. VI0365173 in atti dal 04/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 154445.1/2011)

Coerenze: In senso N.E.S.O. confina con: Via Grottolea, mappale 278, 277, 276 e 35.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

spazi verde

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 50 km

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada distante 10 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: basculante realizzato in metallo con apertura manuale al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni*: anta singola a battente realizzati in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni*: anta singola a battente realizzati in legno al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne*: costruite in muratura di elementi tipo Poroton , il rivestimento è realizzato in intonaco al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna*: realizzata in piastrelle in ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica. Parquet nelle camere al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni*: scuri alla vicentina realizzate in legno al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento esterno*: realizzato in intonaco di cemento buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno*: realizzato in intonaco di cemento al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete conformità: non rilevabile nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:



[205,40 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 91929/2017 registrata in data 27/09/2017

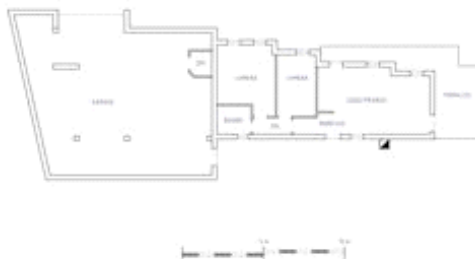
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	69,22	x	100 %	=	69,22
terrazzo	21,44	x	33,3 %	=	7,14

cortile esclusivo	98,80	x	16,6 %	=	16,40
<b>Totale:</b>	<b>189,46</b>				<b>92,76</b>

**ACCESSORI:**

**posto auto**, composto da posto auto coperto, sviluppa una superficie commerciale di **4,00** mq (sup. reale 8,00 mq).

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 224 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 6,61 Euro, indirizzo catastale: VIA GROTTOLEA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 02/02/1993 in atti dal 02/02/1993 (n. A00103.2/1993)  
Coerenze: In senso N.E.S.O. confina con: Via Grottolea, mappale 278, 277, 276 e 35.

**cantina**, composta da cantina , sviluppa una superficie commerciale di **1,20** mq (sup. reale 2,00 mq).

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 224 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 2 mq, rendita 1,34 Euro, indirizzo catastale: VIA GROTTOLEA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 05/05/2016 protocollo n. VI0050071 in atti dal 05/05/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 19035.1/2016)

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/03/2017

Fonte di informazione: STIMATRIXCity portale per valutatori immobiliari

Descrizione: appartamento posto al piano T-1 con autorimessa comune al piano terra

Indirizzo: Via Madonnina - Enego (VI)

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie: 8

Prezzo/Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/04/2017

Fonte di informazione: STIMATRIXCity portale per valutatori immobiliari

Descrizione: appartamento posto al piano terra con autorimessa nel seminterrato

Indirizzo: Via Croce Rossa Italiana - Enego (VI)

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie: 8

Prezzo/Prezzo richiesto: 62.000,00 pari a 849,32 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	40.000,00	62.000,00
Consistenza	97,96	50,00	73,00
Data [mesi]	0	6,00	5,00
Prezzo unitario	-	800,00	849,32

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	800,00	800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	40.000,00	62.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	38.368,26	19.968,26
<b>Prezzo corretto</b>	<b>78.368,26</b>	<b>81.968,26</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **80.168,26**

Divergenza: 4,39% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,76	x	818,37	=	<b>75.912,71</b>
Valore superficie accessori:	5,20	x	818,37	=	<b>4.255,55</b>
					<b>80.168,26</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.168,26**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.168,26**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Schio (VI), ufficio tecnico di Enego (VI), osservatori del mercato immobiliare STIMATRIXCity portale per valutatori immobiliari, ed inoltre: OMI Osservatorio del mercato immobiliare

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	92,76	5,20	80.168,26	80.168,26
				<b>80.168,26 €</b>	<b>80.168,26 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 75.068,26**

### 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): **€ 11.260,24**

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: **€ 63.808,02**

data 27/09/2017

il tecnico incaricato  
Arch. Brunello Oscar