



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

754/2012

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Paola Cazzola

CUSTODE:

Avv.to Raffaella Zanini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SERGIO GIOVANNI GIACON

CF:GCNSGG71B25A703D

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Largo Parolini, 131

telefono: 0424524450

fax: 0424524450

email: sergio@giacon.info

PEC: studio@pec.giacon.info

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 754/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARZIGNANO Via Lombardia 9, quartiere San Bortolo, della superficie commerciale di **126,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è collocato al piano terra di un fabbricato composto da sei unità abitative, con portone di ingresso e vano scala in comune per accesso agli appartamenti adiacenti e ai piani superiori. L'accesso pedonale all'abitazione avviene da via Lombardia, mentre quello carraio al garage interrato è ubicato cortile sul retro dell'edificio, a cui si accede dalla laterale via Piemonte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 522 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 474,11 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia 9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Mappali 523, 630, 521 su due lati, strada pubblica sugli altri due lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

A.1 **box singolo**, composto da garage al piano interrato, sviluppa una superficie commerciale di **10,80** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 522 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 56,71 Euro, indirizzo catastale: via Lombardia 9, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Mappali 523, 630, 521 su due lati, strada pubblica sugli altri due lati

L'accesso al garage interrato avviene tramite rampa collocata nel cortile sul retro dell'edificio - DOC 01 composto da n. 4 facciate in A4 -. L'autorimessa non è divisa da muri ed è costituita da un unico vano in comune ai diversi appartamenti, quindi la superficie di 18 mq indicata si riferisce alla specifica porzione di superficie di proprietà degli esecutati, così come rappresentato nella planimetria dell'edificio - DOC 12 composto da n.1 facciata in A3 -.

A.2 **altro terreno**, composto da cortile recintato posto sul retro dell'edificio con pavimentazione in cemento; pavimentazione cementata e recintata su Via Lombardia e Via Piemonte; piccolo terreno adibito ad orto sul fianco dell'edificio (vedi foto 1,2,3,4,5 - DOC 01 -), sviluppa una superficie commerciale di **12,66** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1216 (catasto terreni), qualità/classe prato arborio, superficie 380, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Mappali 523, 630, 521 su due lati, strada pubblica sugli altri due lati

La proprietà di tale immobile risulta in titolarità degli esecutati per la quota di 1/6 (1/12 ciascuno) così come riportato nell'Atto di Proprietà - DOC 06 composto da n.6 facciate in A4 - quindi la consistenza totale di 380 mq viene considerata per il valore di 1/6.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 126,12 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 23,46 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 79.050,00 |
| Data della valutazione: | 07/04/2016 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Come accertato da rilievo fotografico - **DOC. 01** composto da 4 facciate in A4 - effettuato durante il sopralluogo eseguito dal C.T.U. in data 05/04/2016 alla presenza dell'avvocato Zanini Raffaella - Custode del bene - nell'appartamento vive salutarmente [REDACTED] - eseguita della procedura in corso - che risulta essere affidata ai Servizi Sociali.

Il signor [REDACTED] anch'esso esecutato, risiede nel Comune di [REDACTED] così come confermato dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 28/12/2015 - **DOC 05** pagina 1 -.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Così come riportato nelle Ispezioni Ipotecarie per Soggetto - **DOC 02** composto da n. 15 facciate in A4 -.

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 07/11/2008 a firma di Notaio Muraro Giovanni di Chiampo ai nn. 40449/11406 di repertorio, iscritta il 21/11/2008 a Vicenza ai nn. R.G. 25566 R.P. 5519, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 217500,00.

Importo capitale: 145000,00.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2012 ai nn. Rep. 5780 di repertorio, trascritta il 17/12/2012 a Vicenza ai nn. R.G. 22478 R.P. 16595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Millesimi condominiali: 205/1000

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: cortile sul retro dell'edificio, piccolo terreno adibito ad orto

Ulteriori avvertenze:

Come da informazioni reperite durante il sopralluogo effettuato dal C.T.U. in data 02/02/2016 e anche alla presenza del Custode in data 05/04/2016, viene appurato che non è stato nominato un amministratore condominiale, nonostante siano presenti spazi e servizi comuni alle diverse unità immobiliari dello stesso fabbricato di cui fa parte anche l'appartamento oggetto di perizia.

Da informazioni reperite le spese di gestione degli spazi e dei servizi comuni, sono ad oggi sostenute da una sola condomina che risiede nello stabile e ammontano indicativamente a 20 euro a settimana, per un totale di 1040,00 euro l'anno.

Il valore dei millesimi condominiale è riportato nell'Atto di Proprietà - **DOC 06** composto da n.6 facciate in A4 -.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come indicato nell'Atto di Proprietà - **DOC 06** composto da n.6 facciate in A4 - .

Si specifica che in merito allo stato civile degli esecutati, [REDACTED] gli stessi risultano coniugati tra loro in regime di comunione dei beni, come da Certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune di Arzignano in data 15/01/2016 - **DOC 05** pagina 4 -.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2008), con atto stipulato il 07/11/2008 a firma di Notaio Giovanni Muraro di Chiampo ai nn. Rep. 40448 Racc. 11405 di repertorio, registrato il 20/11/2008 a Arzignano ai nn. 4962, trascritto il 21/11/2008 a Vicenza ai nn. R.G. 25565 R.P. 16154, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a cortile di accesso ai garage interrati con piccola porzione di terreno adibito ad orto (Catasto Terreni, Foglio 5, Mappale 1216)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/11/2008),

con atto stipulato il 07/11/2008 a firma di Notaio Giovanni Muraro di Chiampo ai nn. Rep. 40448 Racc. 11405 di repertorio, registrato il 20/11/2008 a Arzignano ai nn. 4962, trascritto il 21/11/2008 a Vicenza ai nn. R.G. 25565 R.P. 16154, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Abitazione e garage (Catasto Fabbricati, Foglio 5, Mappale 522, Sub. 1 e 10)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 02/05/1972 fino al 07/11/2008), con atto stipulato il 02/05/1972 a firma di Notaio Pagani Mario di Arzignano ai nn. 32549/6498 di repertorio, registrato il 18/05/1972 a Arzignano ai nn. 447 vol.26, trascritto il 29/05/1972 a Vicenza ai nn. 5087/4020.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione e garage (Catasto Fabbricati, Foglio 5, Mappale 522, Sub. 1 e 10).

Come indicato nell'Atto di Proprietà - DOC 06 composto da n.6 facciate in A4 -.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 02/02/2016 è stato effettuato sopralluogo dal C.T.U. nell'Ufficio Tecnico del Comune di Arzignano dove è stata ricercata la documentazione relativa alle pratiche edilizie dell'appartamento pignorato e, come da accordi con il personale dell'ufficio, successivamente è stata inviata la documentazione scansionata via e-mail ricevuta in data 10/02/2016 - **DOC. 03** composto da n. 28 facciate in A4 e n. 6 elaborati grafici - poi verificata anche con il rilievo effettuato in data 05/04/2016.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per Costruzioni Edilizie - DOC 03 pagina 5 - **N. 9047/68** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato urbano per uso abitazione-laboratorio-magazzino, presentata il 17/03/1961, rilasciata il 08/08/1968 con il n. 9047/68 di protocollo, agibilità del 23/11/1971 con il n. 9047/68 di protocollo.

Variante autorizzata in data 08/07/1971 protocollo 4910 intestata a [REDACTED] per modifica di destinazione interna dei locali al piano terra dell'edificio (sostituzione negozi al piano terra con due appartamenti) - DOC 03 pagina 24 - .

Concessione per Opere di Trasformazione Urbanistica ed Edilizia del Territorio **N. 12831/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di recinzione esterna all'edificio, presentata il 28/09/1981 con il n. 12831/81 di protocollo, rilasciata il 11/11/1981 con il n. 12831/81 di protocollo.

- DOC 03 pagina 32 -.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n.66 del 24/09/2014, l'immobile ricade in zona "C1" residenziale parzialmente edificata. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 24 NTA - scheda C1-3024. Dal Certificato di Destinazione Urbanistica non risultano vincoli paesaggistici e storici - DOC. 03 pagina 1 -. Tuttavia, in riferimento alla Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità - relativa alla Variante 1 al PAT (Piano Assetto del Territorio) del Comune di Arzignano efficace a partire dal 21/02/2016, viene indicata la zona di tutela "Zona di Tutela di 100 m per corsi d'acqua".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01, Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta **conforme**..

- pagina 28 DOC. 03 composto da n. 28 facciate in A4 e n. 6 elaborati grafici -.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge del 27 febbraio 1985 n. 52; D.L. 78/2010 e successive integrazioni e modifiche; Circolare n.2/2010 del 09/07/2010 e Circolare n.3/2010 del 10/08/2010 dell'Agenzia delle Entrate)

L'immobile risulta **conforme**..

- DOC 02 pagine 14 e 15 -.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Variante 1 Piano di Assetto del Territorio (23/12/2015), Variante 5 Piano degli Interventi (29/09/2014))

L'immobile risulta **conforme**..

- DOC 03 pagina 1 -.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti privi di certificati di conformità e di regolarità effettiva, inoltre l'utenza elettrica e del gas/metano non risultano attive e pertanto non è possibile verificare la conformità della rete dei servizi di erogazione primaria. A quanto ci risulta esiste solamente la fornitura di acqua potabile il cui pagamento viene gestito dai Servizi Sociali. (normativa di riferimento: Legge 46/90; Decreto ministeriale 37/2008 e succ. integr. e mod.; Regolamento Edilizio) Le difformità sono regolarizzabili mediante: controllo periodico annuale della caldaia e dello scarico corretto della canna fumaria, registrazione del libretto della stessa presso il "Catasto Regionale degli Impianti Tecnici"

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

Costi di regolarizzazione:

- richiesta certificati conformità impianti ed eventuali adeguamenti impiantistici sia per l'impianto elettrico che termoidraulico compresa Certificazione Energetica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN ARZIGNANO VIA LOMBARDIA 9, QUARTIERE SAN BORTOLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARZIGNANO Via Lombardia 9, quartiere San Bortolo, della superficie commerciale di **126,12** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è collocato al piano terra di un fabbricato composto da sei unità abitative, con portone di ingresso e vano scala in comune per accesso agli appartamenti adiacenti e ai piani superiori. L'accesso pedonale all'abitazione avviene da via Lombardia, mentre quello carraio al garage interrato è ubicato cortile sul retro dell'edificio, a cui si accede dalla laterale via Piemonte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 522 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 474,11 Euro, indirizzo catastale: Via Lombardia 9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Mappali 523, 630, 521 su due lati, strada pubblica sugli altri due lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Montecchio Maggiore, Vicenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Bortolo.

SERVIZI

| | | |
|-----------------------|-------------------------|--|
| farmacie | nella media | |
| negozi al dettaglio | nella media | |
| parco giochi | nella media | |
| spazi verde | nella media | |
| supermercato | nella media | |
| scuola per l'infanzia | al di sopra della media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | al di sotto della media | |
| esposizione: | nella media | |
| luminosità: | al di sotto della media | |
| panoramicità: | al di sotto della media | |
| impianti tecnici: | mediocre | |
| stato di manutenzione generale: | mediocre | |
| servizi: | mediocre | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina residenziale ed è composto da un ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina, disimpegno, bagno, camera singola, camera singola con terrazzo e camera matrimoniale.

L'interno dell'unità immobiliare è in buone condizioni e presenta alcune finiture decorate - simil stucchi - nelle camere da letto e nel salotto con pavimentazione in marmo e in ceramica nel bagno.

In merito alla CERTIFICAZIONE ENERGETICA dell'immobile, si precisa che lo stesso è dotato di un sistema di riscaldamento autonomo (caldaia) ma, vista l'assenza della registrazione del generatore presso il "Catasto Regionale degli Impianti Tecnici", non è possibile redarre l'Attestato di Prestazione Energetica richiesto.

Delle Componenti Edilizie:

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in ferro con apertura manuale | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno e vetro. non isolati, senza taglio termico | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in legno | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cemento | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmo e piastrelle in ceramica | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: maniglia. non isolati, senza taglio termico | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in salotto e camere da letto realizzato in carta da parati. piastrelle in ceramica nel bagno e nella cucina | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>scale</i> : comuni con rivestimento in marmo | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| <i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220 V conformità: assenza certificato di regolare esecuzione | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fognatura</i> : separata la rete di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conforme | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: assenza certificato di regolare esecuzione. caldaia ubicata in cucina con regolare posizionamento dei tubi di scarico | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

| | | |
|--|-------------|---------------------|
| <i>copertura</i> : a falde costruita in laterocemento. assenza di isolamento | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
|--|-------------|---------------------|

| | | |
|---|-------------|--|
| <i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio | nella media | |
| <i>strutture verticali</i> : costruite in muratura. assenza di isolamento | nella media | |
| <i>travi</i> : costruite in cemento armato | nella media | |

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| ingresso | 7,78 | x | 100 % | = | 7,78 |
| salotto | 32,19 | x | 100 % | = | 32,19 |
| terrazzo salotto | 4,30 | x | 30 % | = | 1,29 |
| cucina | 11,92 | x | 100 % | = | 11,92 |
| disimpegno | 11,03 | x | 100 % | = | 11,03 |
| bagno | 7,36 | x | 100 % | = | 7,36 |
| camera matrimoniale | 23,04 | x | 100 % | = | 23,04 |
| camera singola | 9,38 | x | 100 % | = | 9,38 |
| camera singola | 21,37 | x | 100 % | = | 21,37 |
| terrazzo camera singola | 2,55 | x | 30 % | = | 0,77 |
| Totale: | 130,92 | | | | 126,12 |

ACCESSORI:

box singolo, composto da garage al piano interrato, sviluppa una superficie commerciale di **10,80** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 522 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita 56,71 Euro, indirizzo catastale: via Lombardia 9, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: Mappali 523, 630, 521 su due lati, strada pubblica sugli altri due lati

L'accesso al garage interrato avviene tramite rampa collocata nel cortile sul retro dell'edificio - DOC 01 composto da n. 4 facciate in A4 -. L'autorimessa non è divisa da muri ed è costituita da un unico vano in comune ai diversi appartamenti, quindi la superficie di 18 mq indicata si riferisce alla specifica porzione di superficie di proprietà degli esecutati, così come rappresentato nella planimetria dell'edificio - DOC 12 composto da n.1 facciata in A3 -.

altro terreno, composto da cortile recintato posto sul retro dell'edificio con pavimentazione in cemento; pavimentazione cementata e recintata su Via Lombardia e Via Piemonte; piccolo terreno adibito ad orto sul fianco dell'edificio (vedi foto 1,2,3,4,5 - DOC 01 -), sviluppa una superficie commerciale di **12,66** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1216 (catasto terreni), qualità/classe prato arborio, superficie 380, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da atto di compravendita

Coerenze: Mappali 523, 630, 521 su due lati, strada pubblica sugli altri due lati

La proprietà di tale immobile risulta in titolarità degli esecutati per la quota di 1/6 (1/12 ciascuno) così come riportato nell'Atto di Proprietà - DOC 06 composto da n.6 facciate in A4 - quindi la consistenza totale di 380 mq viene considerata per il valore di 1/6.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si sviluppa secondo il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)** spiegato nel paragrafo numero 9 "Valutazione complessiva del lotto".

Dopo aver analizzato il segmento di mercato in cui è collocato l'immobile da stimare, si ricercano immobili compravenduti negli ultimi due anni con uguale o simile categoria e consistenza catastale. Successivamente, si redige una scheda sintetica per ciascun comparabile trovato e per l'immobile da valutare (vedi **DOC 08** composto da n. 8 facciate in A4) in cui si riassumono le seguenti caratteristiche, utilizzate per la comparazione degli immobili:

- data della compravendita e prezzo
- superfici, tra cui la superficie principale e quelle accessorie (balconi e/o terrazzi, cantina, autorimessa)
- eventuali altre superfici e superficie esterna
- numero dei servizi igienici, considerando il costo di ristrutturazione in funzione della vetustà del servizio igienico dell'immobile da valutare
- impiantistica (impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato, impianto elettrico, di condizionamento) considerando se presenti o meno e valutando il costo di adeguamento in funzione della vetustà degli impianti dell'immobile oggetto di stima
- stato di manutenzione interno ed esterno, ipotizzando il costo della manutenzione per migliorare le condizioni interne ed esterne dell'immobile da stimare
- livello di piano in cui è collocato l'appartamento
- classe energetica, se presente o meno
- vista panoramica, se presente o meno

Attraverso procedimenti di calcolo elaborati nelle Tabelle inserite nel **DOC 08** sopracitato (pagine 6-9), la differenza tra le diverse caratteristiche ridefinisce i prezzi iniziali degli immobili comparabili, rapportandoli alle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima, determinando così il suo più **probabile valore di mercato pari a 94.000,00 euro.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | 94.000,00 |
|-----------------|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 94.000,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 94.000,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, che utilizza i dati di immobili oggetto di transazioni recenti comparandoli all'immobile oggetto di stima.

Il principio del procedimento è che il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato, considerando la differenza di prezzo tra due immobili come funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

Infatti, questo metodo prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (quindi dei prezzi degli immobili usati come comparabili) in funzione delle differenze tra le caratteristiche degli immobili comparabili e le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Una volta ridefiniti i prezzi dei comparabili, si effettua una media pesata ottenendo così il più probabile valore di mercato dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bassano del Grappa, ufficio del registro di Bassano del Grappa, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Arzignano, agenzie: Glen Immobiliare Arzignano, Rial Immobiliare Arzignano, TradeCasa Arzignano,, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, OMI Agenzia del Territorio, ed inoltre: Camera di Commercio Vicenza

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 126,13 | 23,46 | 94.000,00 | 94.000,00 |
| | | | | 94.000,00 € | 94.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 13.950,00**

| | |
|---|---------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 79.050,00 |

data 07/04/2016

il tecnico incaricato
SERGIO GIOVANNI GIACON