



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr.ssa Silvia Saltarelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/08/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SANTE LAGO

CF:LGASNT61P02A703M

con studio in TEZZE SUL BRENTA (VI) VIA MASCAGNI, 2/A

telefono: 0424539536

email: studio539536@gmail.com

ALLEGATO C

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 26/2013 R.G., Giudice dott.ssa Silvia Saltarelli promossa da:

UNICREDIT SPA

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 2):	piena proprietà
Bene (cfr pag. 2):	appartamento
Ubicazione (cfr pag. 2):	Vicenza, Via G. Parini n. 37
Stato (cfr pag. 8):	sufficiente
Dati Catastali attuali (cfr pag. 3):	Vicenza, fg 73, Mapp 799 sub 16
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6):	nessuna
Irregolarità/abusi (cfr pag. 6):	sì, sanabili, costo: € 700,00
Valore di stima (cfr pag. 13):	€. 91.000,00
Valore mutuo (cfr pag. 4):	€. 155.000,00 (importo capitale)
Vendibilità (cfr pag.):	sufficiente
Motivo (cfr pag.):	/
Pubblicità (cfr pag.):	/
Occupazione (cfr pag. 3):	occupato da esecutati
Titolo di occupazione (cfr pag. 3):	proprietà
Oneri (cfr pag.):	/
Varie (cfr pag.):	/
APE (cfr allag. 11):	sì

– ELENCO ALLEGATI

- all. 01): estratto di mappa;
- all. 02): visura catasto terreni mapp. 799;
- all. 03): planimetria catastale sub 16;
- all. 04): ortofoto;
- all. 05): visura cf esecutato;
- all. 06): estratto catastale storico cf sub 16;
- all. 07): compravendita 25.11.2004 rep 46.442 Angelo Cirillo – atto di provenienza;
- all. 08): richiesta accesso atti comune di vicenza;
- all. 09): stralcio NTO
- all. 10): documentazione fotografica;
- all. 11): elaborato grafico;
- all. 12): APE

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VICENZA Via Parini 39, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano primo ricompreso in un fabbricato a destinazione residenziale situato nel comune di Vicenza, in Via G. Parini, 37, “Quartiere Italia – San Bortolo” zona appena ai margini del centro storico della città

L'area sulla quale sorgono gli immobili oggetto di stima, evidenziata in giallo nell'allegato estratto catastale (all. 1) è individuata al Catasto Terreni del Comune di Vicenza al foglio 73 (ex sez. I, foglio 9), particella 799 di are 04.98 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia delle visure catastali (all. 2).

L'unità immobiliare pignorata come in seguito catastalmente individuata è rappresentata graficamente nella planimetria di U.I.U. del Catasto Fabbricati presentata all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 03.11.1960 (all. 3)

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato 4) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. 1) mappa catastale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 799 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via G. Parini, 37, piano: T-1
Coerenze: Dell'unità al piano primo in senso NESO: muro perimetrale, terzi, muro perimetrale, terzi, vano scale, terzi. Del locale accessorio al piano terra in senso NESO: terzi, atrio d'ingresso, terzi su due lati.
Si veda anche, per l'intestazione catastale, visura catastale attuale all. 5) ed estratto storico all. 6)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.755,00
Data della valutazione:	04/08/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Sopralluogo effettuato il 25.03.2016 coadiuvato dal geom. Eva Sbrissa

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La verifica delle iscrizioni e trascrizioni è aggiornata alla data del 03.08.2016

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 19/05/2006 a firma di dott. Gianfranco Di Marco ai nn. 37.241 di repertorio, iscritta il 30/05/2006 a Vicenza ai nn. 15.014 R.P. - 3.565 R.P., a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 465000.

Importo capitale: 155000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/12/2012 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6754 di repertorio, trascritta il 22/01/2013 a Vicenza ai nn. 1.600 R.G. - 1.059 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Le parti in sede di sopralluogo hanno riferito non essere stata nominata la figura dell'amministratore e di non essere in grado di indicare l'ammontare delle spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La ditta intestata così come esposta negli atti catastali, **corrisponde** alla ditta eseguita alla quale gli immobili sono pervenuti per **compravendita** 19/05/2006 n. 37.240 di rep. notaio dott. Gianfranco Di Marco trascritta a Vicenza il 30/05/2006 ai nn. 15.013 R.G. e 9.114 R.P. (all. 7).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/05/2006 a firma di dott. Gianfranco Di Marco ai nn. 37.240 di repertorio, trascritto il 30/05/2006 a Vicenza ai nn. 15.013 R.G. - 9.114 R.P.,

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/1986 fino al 19/03/1991), con atto stipulato il 17/03/1986 a firma di dott. Luciano Rizzi ai nn. 166.053 di repertorio,

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/03/1991 fino al 19/05/2006), con atto stipulato il 19/03/1991 a firma di dott. Giustino Feriani ai nn. 69.510 di repertorio,

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza non hanno consentito di rinvenire pratiche edilizie (licenze, concessioni e/o autorizzazioni, condoni, ecc.) riguardanti la porzione di fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione; infatti nonostante nella richiesta di accesso agli atti (all. 8) siano stati indicati tutti i dati possibili per il reperimento della pratica, la consultazione dei registri non ha dato esito positivo.

Peraltro con la detta domanda (all. 8) era altresì stato richiesto il rilascio di una certificazione dalla quale risultasse il mancato rinvenimento di qualsiasi pratica ma tale esplicita richiesta non ha ottenuto riscontro.

La sola documentazione rinvenuta consiste in due autorizzazioni edilizie - una di costruzione ed una di variante - e relativi elaborati grafici, riguardanti un'altra porzione del medesimo complesso risalenti al 1956/1957 dal cui esame sembra ricavarsi la preesistenza della porzione di fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente. PI - piano degli interventi . Premesso che non è necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto gli immobili oggetto di pignoramento, così come precedentemente identificati, costituiscono porzioni di un fabbricato, questo ricade, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Vicenza, in un'area di tipo B individuata come "B2", posta all'interno della "ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento" così come definita e regolata principalmente dallo art. 37 delle N.T.O. dello stesso strumento urbanistico del comune (P.I.)

Sommariamente si precisa che ai sensi di detto art. 37, "Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrati con usi terziari e commerciali nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi." e che in tali zone, oltre alla residenza possono essere ammessi uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito; esercizi commerciali per la vendita al dettaglio; pubblici esercizi; locali di spettacolo e divertimento (con prescrizioni); laboratori artigianali ed attività artigianali di servizio (con limitazioni); depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI; autorimesse private o pubbliche; servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; attività per ricettività turistica mentre non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Per una migliore comprensione si allega comunque stralcio delle norme sopra richiamate al quale si rinvia per i maggiori dettagli (all. 9)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

normativa di riferimento: fabbricato risalente a data anteriore al 01.09.1967

Per quanto sopra esposto non si è in grado di riferire circa la regolarità o meno dell'immobile tuttavia, per quanto è stato possibile constatare a seguito del sopralluogo e dall'analisi dei documenti reperiti in corso di indagini, in particolare dalla scheda catastale dell'unità immobiliare che reca la data del

20.08.1960 (presentata in catasto il 03.11.1960), si può senz'altro affermare che la costruzione del fabbricato in oggetto risale a data anteriore al 01.09.1967, data di entrata in vigore della legge 06.08.1967 n. 765 e non sembra che abbia subito successivamente interventi edilizi per i quali fossero richiesti provvedimenti autorizzativi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Nell'attuale scheda dell'unità immobiliare è rappresentata una terrazza a sbalzo in realtà non esistente, le aperture sul lato verso strada così come raffigurate non corrispondono per numero e dimensioni a quelle effettive e non è corretta l'indicazione del NORD.

Si segnala inoltre che nella scheda dell'unità immobiliare è raffigurato, al piano terra, un locale con destinazione "lavanderia comune" con accesso dall'atrio di entrata al fabbricato mentre, in realtà l'accesso risulta inibito da un setto murario

A tal proposito le parti hanno riferito di non aver mai potuto accedere al detto locale sin dall'epoca dell'acquisto dell'immobile avendo trovato, già a quel tempo, la porta murata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione scheda dell'unità immobiliare aggiornata

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Dichiarazione di variazione catastale per aggiornamento scheda: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Nell'importo sopra esposto sono compresi i diritti di presentazione catastale, attualmente definiti in € 50,00, e gli oneri fiscali (5% CNPG e 22%)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Nessuna difformità.

BENI IN VICENZA VIA PARINI 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VICENZA Via Parini 39, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano primo ricompreso in un fabbricato a destinazione residenziale situato nel comune di Vicenza, in Via G. Parini, 37, “Quartiere Italia – San Bortolo” zona appena ai margini del centro storico della città

L'area sulla quale sorgono gli immobili oggetto di stima, evidenziata in giallo nell'allegato estratto catastale (all. 1) è individuata al Catasto Terreni del Comune di Vicenza al foglio 73 (ex sez. I, foglio 9), particella 799 di are 04.98 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia delle visure catastali (all. 2).

L'unità immobiliare pignorata come in seguito catastalmente individuata è rappresentata graficamente nella planimetria di U.I.U. del Catasto Fabbricati presentata all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 03.11.1960 (all. 3)

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato 4) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. 1) mappa catastale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 73 particella 799 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5

vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via G. Parini, 37, piano: T-1
Coerenze: Dell'unità al piano primo in senso NESO: muro perimetrale, terzi, muro perimetrale, terzi, vano scale, terzi. Del locale accessorio al piano terra in senso NESO: terzi, atrio d'ingresso, terzi su due lati.
Si veda anche, per l'intestazione catastale, visura catastale attuale all. 5) ed estratto storico all. 6)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

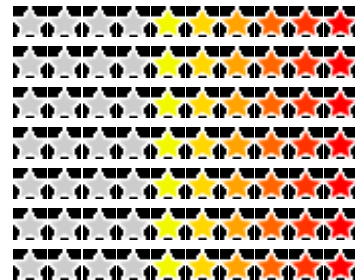
nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente relazione è un appartamento al piano primo in un vecchio fabbricato a destinazione residenziale situato nel Comune di Vicenza, in Via G. Parini 37, nel nucleo abitato del città (rif.to documentazione fotografica all. 10 - foto n. 1) a poco più di 1 km da Piazza dei Signori, centro vitale del comune.

Catastalmente il fabbricato del quale fa parte l'unità in oggetto insiste sul terreno contraddistinto al foglio 1, mappale 799 di are 4.98 ed è individuato con tratteggio blu nell'estratto catastale in scala 1:1000 nell'allegato elaborato grafico (all. 11); di fatto privo di area di pertinenza è indicato con freccia nella fotografia n. 1 che segue ed in documentazione fotografica - all. 10.



Quanto al fabbricato trattasi di una costruzione “in linea”, con sagoma planimetrica rettangolare risalente come epoca di costruzione, per quanto è stato possibile appurare, agli anni '50 del secolo scorso, che si eleva fino a quattro piani fuori terra ospitando su più vani scale, e senza considerare quelle insistenti sui mappali contigui con i quali costituisce un unico complesso edilizio, una quindicina di unità abitative, alcune autorimesse e due unità commerciali al piano terra

Nel suo insieme il complesso confina in senso NESO con Via Parini, sulla quale vi è l'accesso, con via Pindemonte, con il mappali 798 e con il mappale 2454 (di fatto quest'ultimo strada privata).

Esternamente il fabbricato, di semplice composizione volumetrica si presenta finito in ogni sua parte, intonacato e tinteggiato e per quanto è dato da vedere, si trova in normale stato di conservazione e manutenzione in relazione alla sua vetustà (foto 2 e 3 che seguono oltre alla 4 in documentazione fotografica - all. 10); l'area scoperta del complesso, come già riferito, è praticamente inesistente ed è di fatto adibita a marciapiede pubblico.



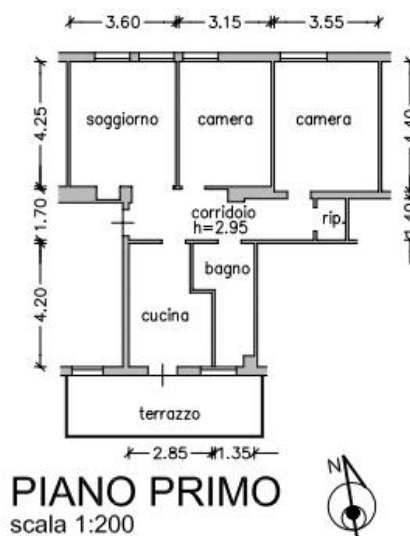
foto n. 2



foto n. 3

Dal punto di vista distributivo, come già anticipato e per quanto è stato possibile desumere dalla documentazione catastale e dal sopralluogo, sembra essere organizzato su più vani scale (presumibilmente 3) dai quali si accede agli appartamenti ai piani superiori, mentre le unità al piano terra sono accessibili direttamente dall'esterno

L'appartamento da stimare, posto in una zona, per così dire, centrale del fabbricato (vedi contorno in rosso nell'estratto catastale in elaborato grafico all. 11) è evidenziato con freccia nelle fotografie 2, 3 e 4, è posto al piano primo con un locale accessorio al piano terra ed è costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno e corridoio d'ingresso così come raffigurato nella pianta in scala 1:200 in elaborato grafico all. 11) e nello schema che segue; il locale accessorio invece consiste in un ripostiglio di pochi mq. (ca. 4,50) posto al piano terra.



Le finiture dell'appartamento sono di livello popolare e sono le seguenti

- i pavimenti sono costituiti da piastrelle di ceramica e/o gres in tutti i locali;
- i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica nelle pareti del bagno e nella zona cottura della cucina mentre tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate;
- le porte interne sono in legno tamburato e le finestre e/o porte-finestre hanno telaio in legno, vetro semplice ed avvolgibili in pvc all'esterno;

L'appartamento in oggetto si trova in normale stato di conservazione e manutenzione (rif.to documentazione fotografica all. 10 – foto 5 e seguenti e foto a seguire) ed è dotato dei necessari impianti tecnici, quale impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo completo di caldaia funzionante a metano e con corpi scaldanti costituiti da radiatori, nonché di condizionatore a split; tutti gli impianti, per quanto è stato possibile verificare, risultano funzionanti.



foto n. 5

foto n. 7

Confini (in senso NESO):

a. dell'appartamento al piano primo sub 16: muro perimetrale, terzi, muro perimetrale, terzi, vano scale, terzi; Del locale accessorio al piano terra in senso NESO: terzi, atrio d'ingresso, terzi su due lati.

L'appartamento ha poi diritto alle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del C.C.; in particolare si evidenzia la presenza di un vano destinato a lavanderia comune che, come già anticipato nel paragrafo della conformità catastale risulta non accessibile

Dal punto di vista strutturale inoltre si può ritenere, precisato che non sono state eseguite verifiche specifiche nè sondaggi, che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, nel suo complesso, abbia struttura portante costituita da murature portanti in laterizio miste a travi e pilastri in c.a. e da solai in latero-cemento e/o tipo "predalles", copertura a falde con manto in coppi e per quanto è stato possibile accertare dall'esame visivo, non si sono notati problemi dal punto di vista statico.

La consistenza dell'immobile pignorato è determinata in complessivi mq. 91 lordi convenzionali, calcolati applicando alle diverse superfici (locali accessori, rimessa, balconi), adeguati coefficienti correttivi necessari a renderle tra loro omogenee così come si rileva anche nello schema di calcolo riportato nell'allegato elaborato grafico (all. 16).

CLASSE ENERGETICA:



[153,37 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 80076/2016 registrata in data 29/07/2016

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 al piano primo	91,00	x	100 %	=	91,00
Totale:	91,00				91,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 10/03/2015

Fonte di informazione: rep. 33.118 dott. Mario Misomalo

Descrizione: appartamento e rimessa al piano terra

Indirizzo: Via Ludovico Ariosto

Superfici principali e secondarie: 120

Prezzo/Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 816,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 02/04/2015

Fonte di informazione: rep. 1.461 dott.ssa Elisa Stagnotto

Descrizione: Abitazione su tre piani con annessi due rimesse ed area esclusiva

Indirizzo: Via Peschiera

Superfici principali e secondarie: 168

Prezzo/Prezzo richiesto: 190.000,00 pari a 1.130,95 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 17/07/2015

Fonte di informazione: rep. 59.930 dott. Gianfranco Di Marco

Descrizione: Appartamento al piano secondo con garage al piano sottostrada

Indirizzo: Via Monterotondo angolo Via Valeggio sul Mincio

Superfici principali e secondarie: 116

Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 991,38 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 11/11/2015

Fonte di informazione: rep. 60.629 dott. Gianfranco Di Marco

Descrizione: appartamento al piano terzo con cantina e rimessa al piano sottostrada

Indirizzo: Viale Giuseppe Mazzini

Superfici principali e secondarie: 145

Prezzo/Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 793,10 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si deve tener conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione d'uso e urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la presenza di area scoperta ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Ciò premesso si adotterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari consistente nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato mediante raffronti con più prezzi di mercato noti e ricavati anche attraverso adeguata ricerca di beni comparabili svolta acquisendo atti notarili traslativi di proprietà nella zona di riferimento a partire dal marzo 2015 (ultimo anno e mezzo ca.); a tal proposito va precisato che la ricerca ha consentito di rinvenire delle compravendite, anche recenti, di beni assimilabili a quello in oggetto per categoria, ubicazione (medesimo foglio catastale e/o adiacenti), caratteristiche generali (appartamenti e/o abitazioni in contesto condominiale o assimilabile) ed epoca di costruzione

Va comunque evidenziato che, in genere, il periodo storico del mercato immobiliare si rivela ancora piuttosto contratto e, pur mostrandosi debolmente in ripresa, appena apprezzabile per il limitato numero di compravendite in generale: si evidenzia infatti come i rogiti reperiti, pur riferendosi effettivamente a porzioni di fabbricati abitativi ricadenti nella stessa categoria catastale di quella dell'immobile in questione e con caratteristiche assimilabili a quelle dell'immobile stesso, questi sono, pur in una città come Vicenza, tra i pochi stipulati.

In conclusione, dagli esiti della ricerca di beni comparabili, risulta che in trasferimenti di unità abitative, in condizioni generali ordinarie assimilabili a quella in oggetto, sono stati applicati valori che variano da un minimo di ca. € 850,00/900,00 fino ad un massimo di poco superiore ad € 1.100,00 al metro quadrato di superficie lorda mentre dall'analisi svolta sui prezzi elementari di mercato presso operatori della zona e vari osservatori/borsini immobiliari sono emersi valori minimi, per le abitazioni civili in stato ottimo, di € 1.600,00/mq. e per quelle di tipo economico in buono stato di ca. € 1.350,00/mq..

Per quanto esposto, visti i prezzi praticati in atti stipulati e l'andamento del mercato immobiliare, si è tratta la convinzione che il più probabile valore di mercato di un metro quadrato di superficie convenzionale degli immobili in oggetto debba essere individuato in prossimità del livello medio della fascia dei prezzi e, più precisamente, in € 1.000,00/mq. per un valore come di seguito determinato:

mq. 91,00 x € 1.000,00/mq = € 91.000,00.

Nella valutazione è compresa, per la quota di competenza, l'incidenza delle parti comuni quali corti, atrio d'ingresso, corridoi e vano scale e altri vani comuni (bcnc).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,00 x 1.000,00 = **91.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare CCIA Vicenza, banca dati OMI e quotazioni borsini immobiliari, ed inoltre: rogiti immobili comparabili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	91,00	0,00	91.000,00	91.000,00
				91.000,00 €	91.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.300,00**

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): **€. 13.545,00**

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: **€. 76.755,00**

data 04/08/2016

il tecnico incaricato
SANTE LAGO